

**UCHWAŁA NR XXVIII/365/2016
RADY MIASTA GORZOWA WLKP.**

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 3, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r., poz.150 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Umowy o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera Zakład Gospodarki Mieszkaniowej na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp.

§ 2. Zasobem mieszkaniowym zarządza (administruje) Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Gorzowie Wlkp.

§ 3. Źródłem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są lokale mieszkalne odzyskane z ruchu ludności i w nowo budowanych domach lub wynajmowane przez Gminę od innych właścicieli.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp.,
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Miasto Gorzów Wlkp. na prawach powiatu
- 4) mieście bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć Gminę - Miasto Gorzów Wlkp.
- 5) Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zakład budżetowy, któremu Miasto powierzyło zarządzanie zasobem mieszkaniowym,
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art.2 ust.1 pkt 4 ustawy,
- 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 4 ust.1 pkt 5 ustawy,
- 8) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 4 ust.1 pkt 5a ustawy,
- 9) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 4 ust.1 pkt 6 ustawy,
- 10) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu ustawy,
- 11) dochodzie miesięcznym – należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód brutto członków gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem. Do dochodu miesięcznego nie wlicza się:
 - a) jednorazowych świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej,
 - b) wartości świadczeń w naturze z pomocy społecznej,
 - c) dodatku do zasiłku rodzinnego z tytułu urodzenia dziecka,
 - d) dodatku mieszkaniowego,
 - e) pomocy finansowej członków rodziny,
 - f) nagród jubileuszowych wynikających ze stosunku pracy,
 - g) dodatków dla sierot,

- h) zasiłku pielęgnacyjnego,
 - i) świadczenia wychowawczego.
- 12) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
- 13) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Miasta Gorzowa Wlkp. z zamiarem stałego pobytu – centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe, które może być wykazywane w szczególności: zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Miasta Gorzowa Wlkp., w tym:
- a) zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych Miasta Gorzowa Wlkp.,
 - b) zatrudnieniem w granicach administracyjnych Miasta Gorzowa Wlkp.,
 - c) a w przypadku osób bezdomnych zaświadczeniem lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi stały pobyt na terenie Miasta Gorzowa Wlkp.
- 14) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię łączną wszystkich pokoi w lokalu,
- 15) skierowaniu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający konkretną osobę do zawarcia z wynajmującym umowy najmu lokalu, wydany przez Prezydenta Miasta lub przez osobę działającą z jego upoważnienia,
- 16) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Gorzów reprezentowane przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej,
- 17) mieszkaniu chronionym – należy przez to rozumieć mieszkanie chronione, o którym mowa w ustawie o pomocy społecznej,
- 18) stosunku pracy - należy przez to rozumieć stosunek pracy, o którym mowa w ustawie - Kodeks pracy,
- 19) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zespół powołany przez Radę Miasta do opiniowania spraw mieszkaniowych w zakresie ustalonym niniejszą uchwałą,
- 20) Dom Seniora - należy przez to rozumieć budynek położony przy ul. Cichońskiego 5, w których znajdują się lokale przeznaczone do zamieszkania przez osoby w wieku podeszłym nieposiadające opieki osób bliskich,
- 21) Biurze Zamiany Mieszkań - należy przez to rozumieć komórkę organizacyjną Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Rozdział 2.

Podmiotowy zakres najmu

§ 5.1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które z zastrzeżeniem § 30 ust. 1 pkt. spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gorzowa Wlkp.,
- 2) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku zamieszkiwania z osobami bliskimi tj. rodzicami lub dziećmi, gdy powierzchnia mieszkalna (pokoje) przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania wynosi mniej niż 5m²,
- 3) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Z zastrzeżeniem § 30 ust. 1 pkt 5 odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać lub, gdy posiada prawo do innego lokalu a także gdy zbyła nieruchomość do której posiadała tytuł prawny a pozyskane z tego faktu pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami

wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wykazanej we wniosku.

Rozdział 3. Przedmiotowy zakres najmu

§ 6. 1. Gmina wynajmuje lokale w tym:

- 1) lokale zamienne,
- 2) lokale na czas nieoznaczony,
- 3) lokale socjalne,
- 4) lokale wyremontowane przez przyszłego najemcę lub powstałe w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych,
- 5) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²
- 6) mieszkania chronione,
- 7) lokale na potrzeby rodzinnych domów dziecka,
- 8) lokale na potrzeby niespokrewnionych rodzin zastępczych,
- 9) lokale na potrzeby spokrewnionych rodzin zastępczych w przypadku, gdy warunki mieszkaniowe stanowią przeszkodę w pełnieniu takiej funkcji.
- 10) lokale przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy.

§ 7. Umowa najmu lokalu, o których mowa jest w § 6 ust.1, z wyjątkiem lokalu socjalnego i na czas trwania stosunku pracy zawierana jest na czas nieoznaczony.

Rozdział 4. Kryteria dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 8. Osoby ubiegające się o oddanie lokalu w najem winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów najmu lokali socjalnych dochód nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym
- 2) w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony dochód w gospodarstwie jednoosobowym winien wynosić powyżej 100% najniższej emerytury i jednocześnie nie przekraczać 250% tego świadczenia, a w gospodarstwie wieloosobowym dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego winien wynosić powyżej 75% najniższej emerytury i jednocześnie nie przekraczać 200% tego świadczenia.

Rozdział 5. Lokale zamienne

§ 9. 1. Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom lokali, w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do rozbiórki,
- 2) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i inwestycje,
- 3) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi, jeżeli stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania,
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 5) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy,

2. Umowy najmu lokalu zamiennego zawierane są w pierwszej kolejności z najemcami:

- 1) zamieszkującymi w budynkach, w których w trybie o państwowym nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia lub mienia mieszkańców,
- 2) pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i mającymi prawo do lokalu zamiennego,
- 3) pozbawionymi mieszkań z tytułu realizacji inwestycji priorytetowych.

3. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom, jeżeli żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: małżonek oraz osoby wspólnie z nim zameldowane oraz stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

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

5. Dopuszczalne jest zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego o większej powierzchni użytkowej i o większej liczbie pokoi niż w lokalu dotychczas zajmowanym. Wskazanie lokalu może nastąpić po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Warunkiem jest wykonanie remontu wskazanego lokalu przez przyszłego najemcę z możliwością otrzymania zwrotu w czynszu poniesionych nakładów koniecznych.

6. W przypadku trzykrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, Gmina z chwilą dysponowania wolnym lokalem spełniającym kryteria lokalu zamiennego wystawia skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego. Odmowa zasiedlenia lokalu zamiennego skutkuje podjęciem działań wynikających z ustawy.

Rozdział 6. Lokale na czas nieoznaczony

§ 10. Umowa najmu na czas nieoznaczony lokalu może być zawarta z osobami:

- 1) które spełniają łącznie warunki określone w § 5 ust. 1 oraz § 8 pkt 2,
- 2) którym przysługuje lokal zamienny,
- 3) które nie otrzymały zgody na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres roczny z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego, obowiązującego przy zawieraniu umów najmu lokali socjalnych zgodnie z § 8 pkt 1 i jednocześnie spełniają kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony zgodnie z § 8 pkt 2. Zgodę taką może wyrazić Prezydent Miasta na wniosek osoby zainteresowanej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu przez żadnego z członków prowadzących wspólne gospodarstwo domowe z osobą wnioskującą.

Rozdział 7. Lokale socjalne

§ 11. 1. Gmina tworzy bazę lokali socjalnych. Przeznacza na ten cel lokale o obniżonej wartości technicznej, składające się z izby lub zespołu izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi mogą służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności lokale:

- 1) usytuowane na wspólnym przedpokoju,
- 2) z pomieszczeniem wc usytuowanym poza lokalem lub poza budynkiem,
- 3) nieposiadające instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
- 4) położone w suterynie.

2. Wynajmujący prowadzi ewidencję lokali socjalnych.

3. Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są po raz pierwszy na okres 1 roku z możliwością przedłużenia na następne okresy do 3 lat, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Warunkiem przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego jest spełnianie łącznie: kryterium dochodowego określonego w § 8 pkt 1 oraz nieposiadanie zaległości czynszowych lub posiadanie zawartej ugody w sprawie spłaty należności w ratach i wywiązywanie się z jej ustaleń,

4. Prezydent Miasta może, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z byłym najemcą, który posiada zaległości czynszowe i nie zawarł ugody w sprawie spłaty zaległości. Warunkiem jest spłata zadłużenia lub zawarcie z wynajmującym stosownej ugody o jego rozłożeniu na raty w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania informacji o nie otrzymaniu zgody na przedłużenie umowy najmu na kolejny okres roczny i wniesienie co najmniej 3 miesięcznych rat.

5. Prezydent Miasta po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego z osobą:

- 1) która nie złożyła w terminie wniosku o przedłużenie umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego a nadal spełnia kryteria do zawarcia takiej umowy,
- 2) której nie wyrażono zgody na przedłużenie umowy z tytułu niespełnienia wymaganego kryterium dochodowego a której sytuacja finansowa uległa zmianie w okresie 6 miesięcy od daty odmowy i spełnia kryteria do zawarcia takiej umowy.

6. W pierwszej kolejności umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są z osobami:

- 1) eksmitowanymi na mocy wyroku sądu, którym sąd przyznał uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, a które zostały skazane prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad rodziną lub z uwagi na ten fakt, członkowie rodziny zostali zmuszeni do opuszczenia zajmowanego lokalu,
- 2) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych (pożar, powódź), które nie mają prawa do lokalu zamiennego.

7. Realizacja wyroków eksmisyjnych w pozostałych sprawach następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku, struktury rodziny oraz zasad racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy.

8. Prezydent Miasta może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności określonej w ust. 6 i 7, w szczególności gdy Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego lub na uzasadniony wniosek wierzyciela.

§ 12. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą lub osobami zamieszkującymi w tym lokalu, wobec których została orzeczona eksmisja z nadaniem uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego, jeżeli standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 8. Pomieszczenia tymczasowe

§ 13. 1. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, na które przeznaczają lokale o najniższym wyposażeniu technicznym, składające się z izby lub zespołu izb.

2. Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom uprawnionym do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.

3. Od najemców, o których mowa w ust. 2 Gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.

Rozdział 9. Mieszkania chronione

§ 14. 1. Prezydent Miasta na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego, może przeznaczyć z komunalnego zasobu mieszkaniowego lokale z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, wynajmuje się na czas nieoznaczony po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Jednostka organizacyjna dysponuje przekazanymi lokalami na cele określone w ust. 1.

4. Wyłanianie osób, mających zamieszkiwać w mieszkaniach chronionych następuje w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału mieszkań chronionych.

Rozdział 10.

Zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy

§ 15. 1. Przedsiębiorca planujący rozpoczęcie inwestycji polegającej na budowie nowego zakładu pracy, rozbudowie, adaptacji lub wznowieniu działalności gospodarczej w istniejących obiektach na terenie Miasta, związanej z tworzeniem miejsc pracy może ubiegać się o przydział mieszkalnych lokali komunalnych na potrzeby zatrudnionych pracowników, na czas stosunku pracy, nie dłuższy niż 10 lat, pochodzących z zasobu lokali przeznaczonych pod najem w związku ze stosunkiem pracy.

2. W celu uzyskania przydziału lokali Przedsiębiorca, przed zakończeniem inwestycji, w Urzędzie Miasta Gorzowa Wlkp. składa wniosek, w którym:

- 1) przedłoży informację na temat planowanego przedsięwzięcia - inwestycji, które zmierza przeprowadzić, terminu i miejsca realizacji,
- 2) przedstawia plany zatrudnienia pracowników wraz ze wskazaniem wymaganych specjalizacji i uprawnień zawodowych,
- 3) przedstawia analizę lokalnego rynku pracy, pod kątem realizowanego przedsięwzięcia, a w szczególności planowanego zatrudnienia ze wskazaniem, iż potrzebne będzie poszukiwanie pracowników poza Miastem.

3. Prezydent Miasta po uzyskaniu informacji z Powiatowego Urzędu Pracy w Gorzowie Wlkp. dotyczącej rynku pracy pod kątem zatrudnienia odpowiedniej kadry przez przedsiębiorcę wraz z własną opinią dotyczącą przedsięwzięcia zwróci się do Komisji Gospodarki i Rozwoju Rady Miasta oraz Społecznej Komisji Mieszkaniowej o zaopiniowanie wniosku.

4. Po uzyskaniu pozytywnych opinii Komisji, o których mowa w ust. 3 Prezydent Miasta przystąpi do negocjacji z przedsiębiorcą celem realizacji przydziału stosownej liczby lokali. Brak opinii Komisji po 30 dniach od złożenia dokumentacji, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, uznawany jest za pozytywne zaopiniowanie wniosku.

§ 16. 1. Każdorazowego wydzielenia lokali pod wynajem na czas trwania stosunku pracy dokonuje Rada Miasta Gorzowa Wlkp.

2. Rada Miasta kierując się zasadą, iż lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta służyć mają zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wydzielać będzie lokale wymagające remontów, chyba, że z uwagi na interes Miasta konieczne będzie wydzielenie lokali nie wymagających remontu.

§ 17. 1. Przedsiębiorca, którego wniosek został zaakceptowany, zobowiązany jest do przeprowadzenia remontu na warunkach określonych w umowach zawartych z wynajmującym, w terminie dwóch miesięcy od dnia zawarcia umowy na remont, każdego z przydzielonych lokali. W sytuacjach mających wpływ na termin realizacji remontu, niezależnych od przedsiębiorcy, w szczególności gdy wymagane jest uzyskanie decyzji administracyjnych lub warunków przyłączenia do sieci, okres remontu ulega wydłużeniu o niezbędną czas na uzyskanie tych decyzji i pozwoleń.

2. W wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wykonania remontu.

3. Koszt koniecznych prac remontowych podlegających odliczeniu od czynszu określony zostanie w umowie, o której mowa w ust.1. Pozostałe nakłady ponoszone są na koszt przedsiębiorcy lub najemcy bez obowiązku ich zwrotu lub potrącenia z czynszu.

4. Stroną umowy, o której mowa w ust.1 może być najemca wskazany przez przedsiębiorcę, dla którego lokal jest przeznaczony, w związku z zatrudnieniem u tego przedsiębiorcy.

§ 18. 1. Po wykonaniu remontu przedsiębiorca wskaże pracownika, z którym bezzwłocznie zawarta zostanie umowa najmu przedmiotowego lokalu.

2. Przedsiębiorca zobowiązany jest corocznie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu w terminie 14 dni przedłożyć właściwemu ds. mieszkaniowych wydziałowi, aktualne zaświadczenie o pozostawianiu wskazanego pracownika w stosunku pracy.

§ 19. 1. W wyjątkowych przypadkach, innych niż powyżej, podyktowanych interesem Miasta, ze względu na charakter wykonywanej pracy mogą być zawierane umowy najmu lokali na czas trwania stosunku pracy.

2. Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp. po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz właściwych komisji Rady Miasta może zdecydować o wynajęciu lokalu mieszkalnego osobom fizycznym zatrudnionym na terenie Miasta na czas trwania stosunku pracy.

3. Do wniosku o najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy wnioskodawca zobowiązany jest przedłożyć aktualne zaświadczenie o pozostawaniu w stosunku pracy na terenie Miasta wraz z opinią o pracy zawodowej wystawionej przez pracodawcę.

4. Wnioskodawca, którego wniosek zostanie zaakceptowany, zobowiązany jest do przeprowadzenia remontu na warunkach jak określonych w § 17 ust. 1-3.

5. Umowa najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy zostanie zawarta po zakończeniu prac remontowych i bezusterkowym odbiorze wykonanych prac remontowych.

6. Najemcy lokali wskazanych na czas trwania stosunku pracy corocznie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązani są w terminie 14 dni przedłożyć aktualne zaświadczenie o pozostawaniu w stosunku pracy właściwemu ds. mieszkaniowych wydziałowi.

§ 20. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa w § 18 ust. 2 i § 19 ust. 6 we wskazanym terminie, stanowi podstawę do wszczęcia procedury opróżnienia zajmowanego lokalu.

§ 21. 1. Na potrzeby określone w §§ 15 i 19 wydziela się lokale w liczbie nie więcej niż 20 lokali rocznie.

2. Wobec najemców lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy nie stosuje się kryterium dochodowego.

3. Po ustaniu zatrudnienia osoba zajmująca lokal, o którym mowa w ust. 1 jest zobowiązana wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu niezwłocznie opróżnić i przekazać lokal wynajmującemu.

Rozdział 11.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 22. 1. Gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny w przypadku, gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym lub znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z jego schorzenia. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu innego lokalu mniejszego lub równorzędnego metrażowo, w którym utrudnienie nie będzie występować z zachowaniem minimum 5m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na 1 osobę.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, wymienionych w ust. 1 uzasadniających konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia oraz brak zaległości czynszowych i innych opłat za użytkowanie lokalu pod warunkiem przekazania dotychczas zajmowanego lokalu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe zasiedlenie, chyba, że lokal wymaga wykonania prac remontowych obciążających zgodnie z ustawą wynajmującego lub wykonanie remontu wolnego lokalu, który zostanie wskazany w drodze zamiany.

3. Zamiana na wolny lokal usytuowany w Domu Seniora może nastąpić na rzecz osoby spełniającej uwarunkowania zawarte w Statucie Domu Seniora.

4. Prezydent Miasta w wyjątkowych sytuacjach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej wyraża zgodę na zamianę do lokalu usytuowanego w Domu Seniora osobie samotnej zajmującej lokal o powierzchni znacznie przekraczającej potrzeby lokatora, a posiadającej zadłużenie czynszowe.

5. Zamianie na wolny lokal nie podlegają lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe z wyłączeniem lokali socjalnych, których najemcy lub członkowie rodziny, wymagają dostosowania lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej zachowując uwarunkowania zawarte w ust.1 i 2 oraz w sytuacji, gdy powierzchnia mieszkalna zajmowanego lokalu socjalnego, z uwagi na zmianę sytuacji rodzinnej, wynosi mniej niż 5m² na osobę a pozostałe uwarunkowania zawarcia umowy najmu takiego lokalu nie uległy zmianie. Decyzję o wyrażeniu zgody na zamianę na inny lokal socjalny podejmuje Prezydent Miasta po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 23. 1. Zamiana lokali pomiędzy osobami fizycznymi zamieszkującymi w zasobie gminnym, jak również z osobami fizycznymi spoza tego zasobu odbywa się pod warunkiem, iż jedno z zamienianych lokali należy do mieszkaniowego zasobu gminy z obowiązkiem zachowania minimum 5m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę uprawnioną. Warunkiem rozpatrzenia sprawy jest złożenie wniosków o zamianę lokali przez zainteresowanych w Biurze Zamiany Mieszkań – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

2. Uczestnikiem zamiany lokalu może być osoba fizyczna:

- 1) posiadająca prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz innej gminy,
- 2) posiadająca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 4) posiadająca prawo do lokalu stanowiącego odrębną własność,
- 5) bezumownie korzystająca z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, której wypowiedziano umowę najmu.
- 6) wymieniona w art. 691 Kodeksu cywilnego, która wstąpiłaby w stosunek najmu po zgonie osoby bliskiej lub która uzyskałaby zgodę na zawarcie umowy najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę zgodnie z § 26, gdyby ta nie utraciła przed śmiercią lub przed opuszczeniem lokalu tytułu prawnego do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Warunkiem przyjęcia oferty jest zamieszkiwanie z osobą bezumownie zajmującą lokal przez okres 5 lat do czasu śmierci lub opuszczenia lokalu oraz nieposiadanie prawa do innego lokalu a w przypadku małżonków, jeżeli żadne z nich nie posiada takiego prawa.

3. Zamiana lokalu odbywa się pomiędzy uczestnikami posiadającymi tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz nieposiadającymi zaległości czynszowych w chwili dokonywania zamiany.

4. Zamiana lokalu gminnego, do którego były najemca utracił tytuł prawny, może nastąpić po wyrażeniu zgody Prezydenta Miasta na przywrócenie tytułu prawnego w celu dokonania zamiany.

5. Dopuszczalna jest zamiana lokalu o niskim standardzie na lokal o wyższym standardzie, jeżeli przyszły najemca lokalu komunalnego gwarantuje płatność czynszu.

6. Dopuszczalna jest zamiana lokalu o wyższym standardzie ze spłatą zadłużenia na lokal o niższym standardzie, nawet jeżeli przyszły najemca lokalu komunalnego nie gwarantuje płatności czynszu.

7. Dopuszczalna jest zamiana jednego lokalu na dwa w przypadku gdy orzeczono rozwód, a małżonkowie byli współnajemcami lokalu, bądź gdy osoby zamieszkujące w lokalu mieszkalnym są jego współnajemcami.

8. Dopuszczalna jest zamiana przez najemcę lokalu gminnego na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zwolniony przez dotychczasowego najemcę pod warunkiem dokonania remontu przez zamienianego z możliwością otrzymania zwrotu w czynszu poniesionych nakładów koniecznych oraz wydanie dotychczasowego lokalu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe zasiedlenie.

9. Dopuszczalna jest zamiana lokali z wolą spłaty zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią.

10. Dopuszczalna jest zamiana lokalu socjalnego wyłącznie na lokal socjalny.

11. Zamiana lokali może również nastąpić na podstawie propozycji złożonej najemcy przez Biuro Zamiany Mieszkań – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

12. Dokonanie zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje na podstawie zgody Prezydenta Miasta.

13. Do zamiany innych lokali niezbędna jest zgoda właściciela danego lokalu, organu spółdzielni mieszkaniowej.

§ 24. 1. Biuro Zamiany Mieszkań prowadzi bazę lokali przeznaczonych do zamiany wzajemnej, umożliwiającą rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych.

2. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie Biura oraz na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

3. Za umieszczone w bazie zamian oferty nie pobiera się opłat.

4. Biuro Zamiany Mieszkań w imieniu gminy Gorzów Wlkp. – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej inicjuje zamianę lokali pomiędzy osobami wymienionym w § 23 ust. 2 poprzez złożenie propozycji zamiany dotychczasowego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) istnieje znaczna dysproporcja pomiędzy powierzchnią lokalu mieszkalnego a ilością osób w nim zamieszkujących,
- 2) najemca lokalu posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, a także w przypadku, gdy zaległość w opłatach skutkowałaby rozwiązaniem dotychczasowej umowy najmu oraz wystąpieniem na drogę postępowania sądowego o nakazanie opróżnienia lokalu,
- 3) najemca utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu z tytułu zaległości czynszowych,
- 4) zmianie uległa jego sytuacja zdrowotna.

5. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 4 pkt 2 i 3 jest spłata zaległości zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią.

6. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 4 pkt 3 jest zgoda Prezydenta Miasta przywracająca tytuł prawny do lokalu.

§ 25. Odmawia się zezwolenia na dokonanie zamiany jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5m² powierzchni ogólnej pokoi,
- 2) najemca posiada tytuł prawny do zajmowania więcej niż jednego lokalu (domu) mieszkalnego, oraz gdy współmałżonek najemcy lub właściciela zamienianego lokalu posiada prawo do innego lokalu,
- 3) najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zalega z opłatą należności z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu powyżej 3 miesięcy z wyjątkiem przypadku spłaty zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią.
- 4) w następstwie dokonania zamiany zostałby naruszony interes gminy lub zasady racjonalnej gospodarki.

Rozdział 12.

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

§ 26. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i rozwiązania umowy najmu oraz pozostawienia w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, jeżeli pozostały jego pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, a okres wspólnego zamieszkiwania wynosił co najmniej 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (w przypadku małżeństw żadne z małżonków) - należy wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na ten lokal, w przypadku:

- 1) braku możliwości przekwaterowania pozostawionych osób do lokalu uzyskanego przez dotychczasowego najemcę, gdyż najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu, w którym zamieszkał,
- 2) gdy przekwaterowanie pozostawionych osób do lokalu uzyskanego przez najemcę spowodowało pogorszenie warunków mieszkaniowych, tj. przypadłoby poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

2. Jeżeli dotychczasowy najemca lokalu zalegał z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokali, osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu tego lokalu mieszkalnego, uzyskują zgodę pod warunkiem jednorazowej spłaty zaległości.

3. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając miesięczny termin.

4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe.

§ 27. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do opuszczenia, opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od powzięcia informacji o odmowie ustalenia najmu lokalu z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wynajmujący może w szczególnych przypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu o którym mowa w ust. 1 maksymalnie do 6 - ciu miesięcy.

3. W przypadku śmierci najemcy Prezydent Miasta, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z wnukami najemcy, które faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu przez okres co najmniej 3 lat do czasu śmierci najemcy. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak tytułu prawnego do innego lokalu a w przypadku małżonków, jeżeli taki tytuł nie przysługuje żadnemu z nich.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .

5. Po bezskutecznym upływie terminów określonych w ust. 1 i 2 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

6. Ustala się okres 30 dni od daty zgonu najemcy na przekazanie lokalu przez osoby bliskie do dyspozycji wynajmującego, jeżeli najemca zamieszkiwał samotnie.

Rozdział 13.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 28. 1. Najemcy lokali niesamodzielnych, z używalnością wspólnych pomieszczeń, w przypadkach uzasadnionych względami społeczno – gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, mogą wystąpić z wnioskiem o:

1) zawarcie umowy najmu zwolnionej przez innego najemcę części lokalu, jeżeli w zajmowanym dotychczas lokalu powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na jedną osobę wynosi mniej niż 10m² a okres wspólnego zamieszkiwania osób prowadzących gospodarstwo domowe, zgodnie z potwierdzeniem wynajmującego, wynosił co najmniej 5 lat i pod warunkiem nieposiadania zadłużenia czynszowego i innych opłat obciążających najemcę,

2) trwale wydzielenie wynajmowanych przez siebie części, jeżeli będzie skutkowało to powstaniem lokalu samodzielnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

2. Koszty remontu przyłączenia zwolnionego lokalu lub jego części – pokrywa najemca, który wnioskował o dodatkową powierzchnię.

3. Najemcy lokalu położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina może wskazać inny samodzielny lokal.

§ 29. 1. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami:

1) które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały,

2) które po pozbawieniu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wyraziły zgodę na zamianę lokalu za pośrednictwem Biura Zamiany Mieszkań – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej ze spłatą zadłużenia przez osobę trzecią.

2. Wyrażenie zgody w stosunku do osób wymienionych w ust. 1 pkt 1 następuje pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków jeżeli żadnemu z nich nie przysługuje taki tytuł, z jednoczesnym zachowaniem kryterium dochodowego określonego w § 8 pkt 2 i po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 14.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 30. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być:

- 1) wynajmowane jako lokale zamienne,
- 2) wynajmowane wieloosobowym gospodarstwem domowym umieszczonym na liście przydziału lokali na czas nieoznaczony - gwarantującym płatność czynszu,
- 3) wynajmowane na placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- 4) przekazywane na mieszkania chronione,
- 5) wynajmowane osobom fizycznym wyłonionym w drodze licytacji stawki czynszu,
- 6) wynajmowane - na czas trwania stosunku pracy.

2. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 1- 5 zawiera się na czas nieoznaczony.

3. W przypadku braku możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego powyżej 80m² w sposób określony w ust. 1, dopuszcza się dokonanie podziału lokalu na dwa lub więcej lokali i wynajęcie ich na zasadach określonych w niniejszej uchwale lub przekazanie do zamiany zgodnie z § 23 ust. 8, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 31. 1. Zasady organizowania i przeprowadzania licytacji oraz regulamin licytacji ustali Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

2. Stawka wywoławcza czynszu nie może być niższa niż obowiązująca w dniu ogłoszenia licytacji maksymalna stawka czynszu obowiązująca za najem lokali – niezależnie od : położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Lokale wynajęte w trybie § 30 ust. 1 pkt 5 nie mogą być wykorzystywane na cele inne niż mieszkaniowe oraz nie mogą być przedmiotem zamiany i podnajmu.

Rozdział 15.

Tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do wykonania remontu przez przyszłego najemcę oraz lokali powstałych w drodze adaptacji

§ 32. 1. Prezydent Miasta podaje do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń, wykaz lokali, które są przeznaczone do wykonania remontu przez przyszłego najemcę, określając: strukturę lokalu, zakres prac remontowych, termin składania oferty.

2. Informacja o lokalach umieszczana jest przez okres 2 tygodni i jest to jednocześnie termin, w którym przyjmowane są oferty.

3. Lokale te mogą być wynajmowane, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej:

- 1) osobom oczekującym na lokale zamienne wymienionym w § 9 ust. 1,
- 2) umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony,
- 3) oczekującym na zamianę z urzędu z uwagi na stan zdrowia.

4. Najemcy lokalu, z którym została zawarta umowa najmu lokalu po wykonaniu w nim prac remontowych we własnym zakresie uzgodnionym z wynajmującym w odrębnej umowie – przysługuje roszczenie wobec wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu pod warunkiem, że ich wykonanie zostało potwierdzone protokołem odbioru robót, a wartość kosztorysem powykonawczym.

5. Rozliczenia nakładów poniesionych na remont dokonuje wynajmujący w formie zwolnienia z opłat czynszowych do wysokości 50% podstawy wymiaru czynszu miesięcznie, aż do zrekompensowania wartości poniesionych nakładów zgodnie z Zarządzeniem Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

6. Decyzję o wyborze osób, którym wskazane zostaną te lokale każdorazowo podejmuje Prezydent Miasta, po uprzednim zweryfikowaniu złożonych ofert, uwzględniając pozycję wniosku na liście przydziału.

7. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję Prezydenta Miasta zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu na warunkach określonych w umowie zawartej z wynajmującym w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia umowy na wykonanie remontu lokalu. W sytuacjach mających wpływ na wydłużenie terminu remontu, ale niezależnych od osoby, która uzyskała pozytywną decyzję Prezydenta Miasta, okres remontu ulega wydłużeniu o czas oczekiwania na decyzje administracyjne.

8. W wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wykonania remontu.

9. Po przedłożeniu protokołu odbioru robót z osobą, która uzyskała przydział mieszkania do remontu wynajmujący zawiera umowę najmu na czas nieokreślony.

§ 33. 1. W budynkach stanowiących 100% własności gminy za zgodą Prezydenta Miasta dopuszcza się przeznaczenie pomieszczeń niemieszkalnych służących mieszkańcom do użytku wspólnego do nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, adaptacji w celu utworzenia bądź powiększenia lokali mieszkalnych, przeprowadzonych na koszt własny.

2. Najemcą lokalu o którym mowa w ust. 1 może być osoba, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, bądź najemcy lokali w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej a najemcy ci zamieszkują w lokalach znajdujących się bezpośrednio pod, nad lub obok pomieszczeń przewidzianych do adaptacji bez względu na osiągnięte dochody.

3. Zgoda Prezydenta Miasta poprzedzona jest uzyskaniem opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej

4. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i przyjęciu lokalu do użytkowania zgodnie z przepisami prawa budowlanego, Prezydent Miasta wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu powstałego w wyniku przebudowy.

Rozdział 16.

Zasady wyrażania zgody na podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części

§ 34. 1. Umowa podnajmu lokalu w całości lub części lokalu przez najemcę albo oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim wymaga zgody Prezydenta Miasta, wyrażonej na piśmie.

2. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu następuje w przypadku udokumentowania:

- 1) pracy poza miejscem stałego zameldowania,
- 2) pobytu w zakładach opieki zdrowotnej powyżej 6 miesięcy (za wyjątkiem DPS),
- 3) pobytu w zakładzie karnym powyżej 6 miesięcy.

3. Umowa może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok, ale nie częściej niż dwukrotnie w stosunku do tego samego lokalu.

4. Oddanie lokalu lub jego części do używania bez zgody stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 17.

Zasady zastosowania obniżki czynszu za najem lokalu komunalnego

§ 35. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy z wyłączeniem lokali socjalnych, od ustalonej stawki czynszu mogą być stosowane obniżki, których kwota będzie zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy zgodnie z progami określonymi w ust.3.

2. Ustalona stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku przyznania, nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal wynajmowany jako socjalny.

3. Kształtowanie się obniżek dochodowych:

- 1) Dochód na członka w domowym gospodarstwie wieloosobowym:
 - a) do 40% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 60%
 - b) powyżej 40% do 70 % najniższej emerytury - wysokość obniżki - 40%

- c) powyżej 70% do 100% najniższej emerytury - wysokość obniżki -20%
- 2) Dochód w gospodarstwie jednoosobowym:
- a) do 50% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 60%
 - b) powyżej 50% do 75% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 40%
 - c) powyżej 75% do 100% najniższej emerytury - wysokość obniżki -20%

Rozdział 18.

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

§ 36. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminnego należy pobierać i składać w okresie od dnia 2 stycznia do dnia 30 czerwca każdego roku kalendarzowego.

2. Procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy Gorzów Wlkp. rozpoczyna się od złożenia w urzędzie wypełnionego i potwierdzonego przez właściwe organy/instytucje wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego/socjalnego, do którego dołącza się:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Miasta Gorzowa Wlkp.,
- 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. Do wniosku należy dołączyć deklarację PIT za rok ubiegły, po jej złożeniu w Urzędzie Skarbowym.
- 3) w przypadku posiadania, orzeczenie o niepełnosprawności wraz z dokumentacją medyczną określającą typ schorzenia, gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej,
- 4) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy: prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie rozwodu, separacji małżonków, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy/instytucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę we wniosku,
- 5) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku, gdy nakaz dotyczy wnioskodawcy, bądź którejkolwiek z osób objętych wnioskiem,
- 6) w przypadku osoby nieposiadającej zameldowania na pobyt stały – potwierdzenie wymeldowania z ostatniego miejsca pobytu stałego wystawione przez właściwy urząd gminy,
- 7) w przypadku braku zameldowania na terenie Miasta Gorzowa Wlkp. – dokumenty potwierdzające, iż centrum życiowe wnioskodawcy znajduje się na terenie Miasta Gorzowa Wlkp.
- 8) zgoda na gromadzenie, przetwarzanie oraz podanie do publicznej wiadomości danych osobowych niezbędnych do realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściwemu wydziałowi; zgoda na pozyskiwanie informacji od innych organów i instytucji niezbędnych do dokonania prawidłowej oceny sytuacji życiowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, a także zgoda na przeprowadzenie wizji lokalnej w miejscu zameldowania/zamieszkiwania wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- 9) brak wyrażenia zgody na przeprowadzenie kontroli warunków zamieszkiwania lub uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji, a także nieuzasadniona odmowa złożenia przez wnioskodawcę oraz pełnoletnich członków jego rodziny podpisu na protokole sporządzonym podczas wizji – są równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową gminy.

3. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracowników właściwego wydziału a następnie są kierowane do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Weryfikacja wniosków następuje w oparciu o punktację uzyskaną po uwzględnieniu szczegółowych kryteriów określonych w załączniku do uchwały.

5. Przy kwalifikowaniu wniosku do zawarcia umowy najmu uwzględnia się dodatkową powierzchnię mieszkalną w wysokości 10m² gdy wnioskodawca lub członek jego rodziny zabiegający wraz z nim o zawarcie umowy najmu, porusza się na wózku inwalidzkim, dotknięty jest chorobą nowotworową, porażeniem mózgowym lub jest po transplantacji organów.

6. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miasta, która określa jej zakres działania i regulamin pracy. Rada Miasta określa liczebność, kadencję i skład Komisji.

7. Listy osób i rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu sporządza się w miesiącu grudniu każdego roku kalendarzowego na rok następny, odrębnie dla lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych. Prezydent Miasta podaje listy przydziału do publicznej wiadomości w okresie od dnia 02 do 31 stycznia roku następnego poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Miasta Gorzowa Wlkp.

8. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali. Osoby, rodziny które nie otrzymają skierowania do zawarcia umowy najmu w danym roku kalendarzowym podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu list przydziału na następny rok po ponownym złożeniu wniosku.

9. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny.

10. W przypadku posiadania równej liczby punktów przez osoby umieszczone na liście przydziału, o kolejności przydziału decyduje Prezydent Miasta uwzględniając okres oczekiwania, a w następnej kolejności stan zdrowotny, liczebność rodziny, warunki mieszkaniowe.

11. Wnioskodawcy ujęci na listach przydziału, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium dochodu i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

12. Umowy najmu zawierane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej na podstawie pisemnego wskazania najemcy wystawionego przez Gminę.

13. Zawarcie umowy najmu poprzedzone jest umieszczeniem na rocznej liście zaopiniowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

14. Nieprzyjęcie trzech ofert lokali w danym roku przez osoby umieszczone na liście, powoduje skreślenie tych osób z listy przydziału przez Prezydenta Miasta.

15. Wnioski osób, rodzin umieszczonych na listach podlegają sprawdzeniu:

- 1) po złożeniu wniosku o najem mieszkania,
- 2) przed zawarciem umowy najmu.

16. Sprawdzanie spełniania warunków może też być dokonywane przez cały okres oczekiwania, licząc od chwili zakwalifikowania na listę oczekujących do zawarcia umowy najmu.

17. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób, rodzin z listy przydziału lokali socjalnych na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i odwrotnie, jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się. Przekwalifikowanie wymaga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

18. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania właściwego wydziału Urzędu Miasta o każdej zmianie dotyczącej: adresu zamieszkania, sytuacji mieszkaniowej, sytuacji finansowej. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

19. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i finansowej (materialnej) a także nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

20. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie do stawienia się osobiście w siedzibie urzędu w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentów niezbędnych do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą – uważa się za rezygnację z ubiegania się o zawarcie umowy najmu.

§ 37. Osoby wynajmujące lokale mieszkalne opłacają czynsz z tytułu najmu, określony Zarządzeniem Prezydenta Miasta oraz opłaty określone w art. 7, 8 i 9 ustawy.

Rozdział 19. **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 38. Tracą moc:

- 1) Uchwała nr VIII/63/2015 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 marca 2015r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 689);
- 2) Uchwała nr XXI/266/2016 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 14 stycznia 2016r. zmieniająca uchwałę z dnia 25 marca 2015r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 129).
- 3) § 13 uchwały nr XXVIII/274/2012 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 28 marca 2012r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gorzów Wlkp. na lata 2012 – 2016, zmienionej uchwałą nr XXXVIII/431/2012 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 20.11.2012r.

§ 39. Lokale mieszkalne oddane w najem w związku ze stosunkiem pracy przed wejściem w życie niniejszej uchwały uzyskują status lokalu związanego ze stosunkiem pracy, na wniosek przedsiębiorcy po podpisaniu nowej umowy na zasadach odpowiednich do wskazanych w rozdziale 10.

§ 40. Przepis § 27 ust. 3 uchwały ma zastosowanie również do zdarzeń zaistniałych w okresie 12 miesięcy przed dniem wejścia w życie Uchwały nr VIII/63/2015 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 marca 2015r., pod warunkiem, iż lokal komunalny nie został przydzielony innej osobie.

§ 41. Przepis § 32 ust. 4 uchwały nie ma zastosowania do najemców, którzy zawarli umowę najmu lokalu przed dniem wejścia w życie Uchwały nr XXI/266/2016 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 14 stycznia 2016r.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wlkp.

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

Przedwodniczący Rady
Miasta

Sebastian Pieńkowski

Załącznik
do Uchwały Nr XXVIII/365/2016
Rady Miasta Gorzowa Wlkp.
z dnia 29 czerwca 2016r.

Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp. rozpatruje wnioski o najem lokalu komunalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie wyłącznie kompletnie wypełnionego druku wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z wymaganą dokumentacją, złożonego w określonym terminie, w oparciu o niżej podaną punktację.

SZCZEGÓŁOWE KRYTERIA OCENY WNIOSKÓW O PRZYDZIAŁ LOKALU

KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1. Zamieszkiwanie na terenie Gorzowa Wlkp.	1) Stałe zameldowanie i zamieszkiwanie na terenie Gorzowa Wlkp. przed dniem złożenia wniosku trwające ponad 5 lat	10 pkt	Meldunki podlegają poświadczeniu przez właściwe Biuro Meldunkowe.
	2) Zamieszkiwanie na terenie Gorzowa Wlkp. bez stałego zameldowania związane z zatrudnieniem	5pkt	Potwierdzenie zatrudnienia przez zakład pracy, zaświadczenie o prowadzonej działalności gospodarczej przez okres minimum 3 lat bezpośrednio przed złożeniem wniosku.
2. Dochody	1) W rodzinie wnioskodawcy poniżej 75% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego	3 pkt	W przypadku braku świadczenia pracy, konieczne jest zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy. We wniosku należy podać potwierdzone średnie miesięczne dochody brutto uzyskiwane na jednego członka rodziny w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku włącznie ze świadczeniami z pomocy społecznej i alimentami. Do dochodu nie wlicza się: a) jednorazowych świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej, b) wartości świadczeń w naturze z pomocy społecznej, c) dodatku do zasiłku rodzinnego z tytułu urodzenia dziecka, d) dodatku mieszkaniowego, e) pomocy finansowej członków rodziny, f) nagród jubileuszowych wynikających ze stosunku prac, g) dodatków dla sierot h) zasiłku pielęgnacyjnego i) świadczenia wychowawczego. W przypadku braku potwierdzenia przez PUP o zarejestrowaniu i brak udokumentowanego dochodu skutkuje nie naliczaniem punktacji.
	2) W rodzinie wnioskodawcy poniżej 50% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego	5 pkt	
	3) W gospodarstwie jednoosobowym wnioskodawcy poniżej 100% najniższej emerytury	3 pkt	
	4) W gospodarstwie jednoosobowym wnioskodawcy poniżej 75% najniższej emerytury	5 pkt	
	5) Brak dochodu	0 pkt	
3. Przegęszczenie	1) Poniżej 3m ² na osobę w miejscu zamieszkania	10 pkt	Punkty w przypadku oddzielnego zameldowania stałego małżonków i jednoczesnego zamieszkiwania małżonków pod jednym adresem liczone są na podstawie potwierdzenia tego przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe) lub zarządcę, pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media lub potwierdzenie innej jednostki (GCPR) po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku.
	2) Od 3,01m ² do 4,00m ²	8 pkt	
	3) Od 4,01m ² do mniej niż 5,00m ²	5 pkt	
4. Wychowankowie domów dziecka i innych placówek wychowawczo - opiekuńczych	1) Do 30 roku życia, jeśli nie posiadają lub nie posiadali tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego	10 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu
	2) Opuszczający placówkę w roku złożenia wniosku	15 pkt	
5. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa	1) Członkowie rodzin, w których występuje przemoc	5 pkt	Punktacji podlegają osoby posiadające potwierdzenie miejsca zamieszkiwania z rodziną, w której występuje przemoc, przez GCPR, Dzielnicowego, Straż Miejską. Występowanie zjawiska wymaga potwierdzenia w postaci wyroku sądowego.
	2) Wnioskodawcy zamieszkujący w lokalu z osobami poruszającymi się na wózku inwalidzkim	3 pkt	Wymagane jest stosowne orzeczenie o niepełnosprawności oraz zaświadczenie lekarskie potwierdzające stan zdrowia. Punktacja naliczana jest w przypadku stałego zamieszkiwania

domowego wspólnie ubiegających się o lokal.	3) Wnioskodawca lub osoby wspólnie z nim ubiegające się o zawarcie umowy najmu dotknięci są chorobą nowotworową, porażeniem mózgowym, są po transplantacji organów lub poruszają się na wózku inwalidzkim.	5 pkt	w danym lokalu.
	4) Wnioskodawca lub osoby wspólnie z nim ubiegające się o zawarcie umowy najmu posiadają orzeczenie lekarskie o niepełnosprawności w stopniu: 1) znacznym 2) umiarkowanym	5 pkt 3 pkt	Wymagane stosowne orzeczenie lekarskie w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t. j. Dz. U. z 2011r., Nr 127, poz. 721 ze zmianami). W przypadku posiadania przez wnioskodawcę lub osoby wspólnie z nim ubiegające się o zawarcie umowy najmu zarówno orzeczenia lekarskiego i zaświadczenia lekarskiego potwierdzające stan zdrowotny (to samo schorzenie) punktacja w pkt 3) i 4) nie podlega sumowaniu.
6. Okres oczekiwania	1) Za każdy pełny rok oczekiwania na liście	1 pkt	Punktację nalicza się tylko za okres corocznego, nieprzerwanego składania wniosku. Punktację zalicza się na podstawie protokołu SKM znajdującego się w aktach sprawy, potwierdzającego datę dopisania wniosku do listy.
	2) Odmowa zawarcia umowy najmu trzech różnych ofert lokali w poprzednich latach umieszczenia wniosku na liście przydziału	- 8 pkt	Punktacja naliczana na podstawie dokumentu wskazania lokalu do zasiedlenia pozostającego w aktach sprawy.
	3) Każda następną odmowa	- 2 pkt	jw.
7. Termin złożenia wniosku	Styczeń Luty Marzec	3pkt 2pkt 1pkt	Punktacja naliczana na podstawie daty wpływu do Urzędu Miasta kompletnie wypełnionego formalnego druku wniosku wraz z wymaganymi załącznikami, potwierdzonego przez właściwy wydział
8. Stan rodziny	1) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	2 pkt	Wymagane potwierdzenie zarządcy (kto i ile osób zamieszkuje oraz orzeczenie rozwodu).
	2) Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci uczących się - w wieku do 25 lat.	2 pkt	Wymagane potwierdzenie szkoły, uczelni a w przypadku dzieci przysposobionych lub umieszczonych w rodzinach zastępczych wymagany jest dodatkowo dokument potwierdzający powyższe
	3) Rodzina wielodzietna w której wychowuje się troje i więcej dzieci w wieku jak wyżej	5 pkt	
9. Warunki mieszkaniowe	1) Wspólnie użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą	3 pkt	Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu – kuchni, przedpokoju itp. – naliczenie punktacji wymaga potwierdzenia przez zarządcę, właściciela, budynku, dysponenta.
	2) Zamieszkiwanie w lokalu wynajmowanym minimum 2 lata przed złożeniem wniosku na podstawie zawartej umowy najmu i systematyczne opłacanie czynszu	3 pkt	Przypadki wynajmu lokalu wymagają udokumentowania w postaci zgody zarządcy i zawartej umowy. Punktacji nie nalicza się jeśli wnioskodawca wynajmuje lokal od osób spowinowaconych bądź spokrewnionych.
10. Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi:		Wymagane jest zaświadczenie lub inny odpowiedni dokument potwierdzający pobyt w tej placówce na terenie miasta Gorzowa Wlkp.
	1) osoby samotne	8 pkt	Punktacji nie nalicza się, jeśli wnioskodawca dobrowolnie wymeldował się z miejsca zamieszkiwania.
	2) z dziećmi	10 pkt	
11. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) Zaległości czynszowe ponad 3 - miesięczne	- 3 pkt	1. Wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za zapłatę czynszu.
	2) Zaległości powyżej jednego roku	-8 pkt	2. Całkowita spłata zaległości lub uzyskanie zgody dyrektora ZGM o rozłożeniu zaległości czynszowej na raty i wywiązywanie się ze spłaty, skutkuje ustaniem naliczania ujemnej punktacji.
	3) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal	- 15 pkt	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu
	4) Wymeldowanie decyzją administracyjną z uwagi na niezamieszkiwanie w okresie 2 lat wstecz od czasu złożenia wniosku	- 8 pkt	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji właściwego Biura Meldunkowego
	5) Wyrok sądowy orzekający o eksmisji z lokalu, skuteczne wypowiedzenie umowy najmu	- 15 pkt	1. Punktacja naliczana jest na podstawie prawomocnego wyroku sądowego lub potwierdzenia zarządcy budynku wypowiedzenia umowy najmu. 2. Jeżeli wnioskodawca zamieszkuje w lokalu objętym

			wyrokiem eksmisyjnym, który zapadł przed osiągnięciem przez niego pełnoletności, nie skutkuje to naliczeniem ujemnej punktacji. 3. Dobrowolne przekazanie lokalu wierzycielowi lub wycofanie wyroku z realizacji przez wierzyciela powoduje ustanie naliczania ujemnej punktacji
	6) Sprzedanie posiadanego wcześniej mieszkania, domu oraz sądowe rozstrzygnięcie dotyczące prawa do wcześniej zajmowanego lokalu przez byłego małżonka a uzyskane z tego tytułu środki finansowe są niewystarczające na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, a także scedowanie praw na dzieci lub innych członków rodziny	- 15 pkt	Wyrok sądowy, dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenia strony
	7) Samowolne zajęcie lokalu lub zajmowanie lokalu pomimo wezwania wynajmującego do jego przekazania	- 15 pkt	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy
	8) odmowa zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego po przedłożeniu oferty przez miasto w okresie 3 lat przed dniem weryfikacji wniosku	-10	Punktacja naliczana jest na podstawie posiadanej dokumentacji wydziału o przedłożeniu oferty do zawarcia umowy najmu
Uwaga - punktacja w pkt 11 ppkt 1) 2) i 5) nie podlega sumowaniu, lecz uwzględnia się sytuację objętą największą liczbą punktów ujemnych.			

Uwagi:

1. naliczanie punktacji za podane kryteria następować będzie na podstawie dostarczonej dokumentacji przez zainteresowaną osobę lub uzyskanej od właściwych organów
2. Zapis „-” (minus) w pkt 6 i 11 oznacza punkty ujemne.