

**UCHWAŁA NR LIV/922/2022  
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu gminy**

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 2022 r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** W uchwale nr XXXV/617/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2021 r. poz. 938, zm. poz. 1786) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 9 pkt. 2) otrzymuje brzmienie:

„2) W przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony dochód w gospodarstwie jednoosobowym winien wynosić powyżej 100 % najniższej emerytury jednocześnie nie może przekraczać 350 % tego świadczenia, a w przypadku gospodarstw wieloosobowych:

- a) w gospodarstwie domowym dwuosobowym – 600% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie domowym trzyosobowym - 900% najniższej emerytury,
- c) w gospodarstwie domowym czteroosobowym - 1200% najniższej emerytury,
- d) w gospodarstwie domowym pięcioosobowym - 1250% najniższej emerytury, a w przypadku każdej kolejnej osoby w gospodarstwie domowym podaną wartość zwiększa się o 250% najniższej emerytury”.

2) § 12 otrzymuje brzmienie:

„§ 12. 1. Gmina tworzy bazę lokali o czynszu socjalnym. 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 kanalizacyjne;
- 4) położone w suterynie.

2. Wynajmujący prowadzi ewidencję umów najmu zawartych w ramach najmu socjalnego.

3. Umowy w ramach najmu 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 w ramach najmu socjalnego jest spełnienie łącznie: kryterium dochodowego określonego w § 9 pkt 1 oraz nieposiadanie zaległości czynszowych.

4. Prezydent Miasta może po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej wyrazić zgodę na zawarcie umowy na kolejny okres z osobą:

- 1) której nie wyrażono zgody na przedłużenie umowy w ramach najmu socjalnego z uwagi na występujące zadłużenie czynszowe, a która w okresie jednego miesiąca

od dnia otrzymania odmowy zawarcia umowy, zawarła z wynajmującym stosowną ugodę o rozłożeniu zaległości na raty i wywiązuje się z jej ustaleń bez przerw w dokonywaniu opłat przez okres co najmniej 3 miesiące do dnia złożenia ponownego wniosku o przedłużenie umowy na najem socjalny,

- 2) która posiada zaległości czynszowe, pod warunkiem zawarcia z wynajmującym stosownej ugody o rozłożeniu ich na raty i wywiązuje się z jej ustaleń bez przerw w dokonywaniu opłat,
- 3) która nie złożyła w terminie wniosku o przedłużenie umowy najmu zajmowanego lokalu o czynszu socjalnym, a nadal spełnia kryteria do zawarcia takiej umowy,
- 4) której nie wyrażono zgody na przedłużenie umowy w ramach najmu socjalnego z tytułu niespełniania wymaganego kryterium dochodowego, a której sytuacja finansowa uległa zmianie w okresie do 12 miesięcy od dnia otrzymania informacji o nie wyrażeniu zgody na przedłużenie umowy najmu na kolejny okres. Sytuacja taka może mieć miejsce dwukrotnie w stosunku do jednego najemcy.

5. Przekroczenie progu dochodowego określonego w § 9 pkt 1 nie więcej niż o 20% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli najemca oraz członkowie jego rodziny zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się w trudnej sytuacji życiowej z powodu złego stanu zdrowia lub jeżeli źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe”.

- 3) § 16 ust. 1-2 otrzymują brzmienie:

„§ 16. 1. Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w istniejących obiektach na terenie Miasta, związanych z tworzeniem nowych miejsc pracy lub utrzymaniem miejsc pracy może ubiegać się o przydział mieszkalnych lokali komunalnych na potrzeby zatrudnionych pracowników oraz ich rodzin, 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 w Urzędzie Miasta Gorzowa Wielkopolskiego składa wniosek, w którym określa zapotrzebowanie na liczbę lokali i liczbę pracowników oraz ich rodzin, które chce umieścić w lokalach.”;

- 4) § 18 otrzymuje brzmienie:

„§ 18. 1. Przedsiębiorca, którego wniosek został zaakceptowany, zobowiązany jest do przeprowadzenia remontu lokalu na warunkach określonych w umowach zawartych z wynajmującym, w terminie 3 miesiące od dnia zawarcia umowy na remont każdego z przydzielonych lokali.

2. W wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wykonania remontu na okres nie dłuższy niż kolejne 3 miesiące, przy czym za okres przedłużenia terminu wykonania remontu naliczone zostaną opłaty czynszowe oraz opłaty niezależne od wynajmującego w pełnej wysokości.

3. W sytuacjach gdy wymagane jest uzyskanie decyzji administracyjnych lub warunków przyłączenia do sieci, okres remontu ulega wydłużeniu o niezbędny czas na uzyskanie tych decyzji lub warunków. Za okres przedłużenia terminu wykonania remontu w takiej sytuacji naliczone zostaną tylko opłaty niezależne od wynajmującego w pełnej wysokości, bez opłat czynszowych.

4. Przedsiębiorcy, 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 do wysokości 100 % stawki czynszu. Zasady zwrotu określa umowa najmu.

5. Stroną umowy, o której mowa w § 18 ust. 1 jest przedsiębiorca, który zawiera umowę podnajmu z pracownikiem, dla którego lokal jest przeznaczony, w związku z zatrudnieniem u tego przedsiębiorcy.

6. Czynnosc w lokalu w ramach umowy podnajmu nie może być wyższy niż wynikający z umowy najmu zawartej z przedsiębiorcą.”;

5) § 19 otrzymuje brzmienie:

„§ 19. 1. Po wykonaniu remontu, umowa najmu przedmiotowego lokalu jest zawierana z przedsiębiorcą, a przedsiębiorca zawiera umowę podnajmu z pracownikiem.

2. Przedsiębiorca zobowiązany jest do składania kopii umowy podnajmu zawieranej z pracownikiem w terminie 14 dni właściwemu ds. mieszkaniowych wydziałowi wraz z oświadczeniem o pozostawianiu wskazanego pracownika w stosunku pracy.

3. Niezłożenie wymaganych dokumentów określonych w §19 ust. 2 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z przedsiębiorcą.”;

6) uchyla się § 20 – 22.

7) § 29 otrzymuje brzmienie:

„§ 29. 1. Najemcy lokali mieszkalnych w przypadkach uzasadnionych względami społeczno – gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki jeśli 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, mogą wystąpić z wnioskiem o:

1) zawarcie umowy najmu zwolnionego lokalu lub jego części, który przylega do zajmowanego lokalu jeśli po połączeniu powstałby samodzielny lokal mieszkalny;

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

2. Warunkiem wyrażenia zgody na przyłączenie jest pozytywna opinia Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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

8) załącznik do uchwały otrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszej uchwały

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady  
Miasta

**Jan Kaczanowski**

### SZCZEGÓLNE KRYTERIA OCENY WNIOSKÓW O PRZYDZIAŁ LOKALI

Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozpatruje wnioski o najem lokalu komunalnego i lokalu socjalnego należących 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.

KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1. Zamieszkiwanie na terenie Gorzowa Wielkopolskiego	<p>1. Stałe zamieszkiwanie na terenie Gorzowa Wielkopolskiego trwające nieprzerwanie co najmniej 5 lat przed dniem złożenia wniosku</p> <p>2. Stałe zamieszkiwanie na terenie Gorzowa Wielkopolskiego związane z zatrudnieniem co najmniej 3 lata</p>	15 pkt	<p>udokumentowane:</p> <p>-poświadczeniem o zameldowaniu</p> <p>udokumentowane:</p> <p>-potwierdzeniem zatrudnienia przez zakład pracy,</p> <p>-zaświadczeniem o prowadzonej działalności gospodarczej przez okres minimum 3 lat bezpośrednio przed złożeniem wniosku., itp.</p>
2. Wychowankowie domów dziecka i innych placówek wychowawczo - opiekuńczych	Do 30 roku życia, jeśli nie posiadają lub nie posiadali tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego	10 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu
	Opuszczający placówkę w roku złożenia wniosku	15 pkt	
3. Warunki zdrowotne wnioskodawcy i osób wspólnie ubiegających się z nim o przydział lokalu	Wnioskodawca lub osoby wspólnie z nim ubiegające się o zawarcie umowy najmu posiadają orzeczenie lekarskie o niepełnosprawności w stopniu:		Wymagane stosowne orzeczenie lekarskie w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz
	1) znacznym	15 pkt	
	2) umiarkowanym	10 pkt	

	3) dziecko niepełnosprawne do 16 r.ż.	10 pkt	zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 ze zmianami).
4. Odmowy zawarcia umowy najmu	Odmowa zawarcia umowy najmu trzech różnych ofert lokali w poprzednich latach umieszczenia wniosku na liście przydziału	-10 pkt	Punktacja naliczana na podstawie dokumentu wskazania lokalu do zasiedlenia pozostającego w aktach sprawy.
	Każda następna odmowa	-5 pkt	
5. Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi:		Udokumentowane: - zaświadczenie lub inny odpowiedni dokument potwierdzający pobyt w tej placówce na terenie miasta Gorzowa Wielkopolskiego, - zaświadczenie o objęciu kontraktem socjalnym, itp.
	1) osoby samotne	8 pkt	
	2) z dziećmi	10 pkt	
6 Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	Sprzedanie posiadanego wcześniej mieszkania, domu oraz sądowe rozstrzygnięcie dotyczące prawa do wcześniej zajmowanego lokalu, a także scedowanie praw na inne osoby	-10 pkt	Dokumenty potwierdzające sprzedaż, scedowanie praw do nieruchomości, wyrok sądowy, dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenia strony.

## UZASADNIENIE

Zmiany do uchwały są wynikiem dokonanej analizy zapisów obowiązującego aktu prawa miejscowego i mają na celu skuteczniejsze realizowanie zadań w obszarze polityki mieszkaniowej. Podwyższone zostaną górne progi dochodowe na najem lokali na czas nieoznaczony, które dodatkowo będą ustalane w odniesieniu do liczby osób w gospodarstwie domowym. Uszczegółowione zostaną zasady na jakich pracodawcy tworzący w mieście nowe miejsca pracy lub dla utrzymania istniejących mogą ubiegać się o lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta na potrzeby zatrudnionych pracowników oraz ich rodzin. Ponadto wprowadzone zostają zmiany rozszerzające krąg najemców, którzy mogą starać się o przyłączenie wolnych lokali do zajmowanych już lokali celem poprawy warunków mieszkaniowych. Wprowadzenie proponowanej zmiany pozwoli pomóc rodzinom w trudnej sytuacji mieszkaniowej, które wcześniej nie mogły uzyskać zgody na przyłączenie lokalu ponieważ zajmowany lokal nie posiadał części wspólnych z przyłączanym lokalem. Ponadto rozszerzony zostanie katalog kryteriów oceny punktowej wniosków na najem lokali, co umożliwi większe zróżnicowanie punktacji uzyskiwanej przez wnioskodawców w zależności od ich sytuacji mieszkaniowej i socjalno-bytowej.