

**UCHWAŁA NR LXVI/1156/2023
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

**zmieniająca uchwałę 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego nr XXXV/617/2021 z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2021 r. poz. 938, poz. 1786, z 2022 r. poz. 1721, poz. 2694) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 12 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Gmina przeznaczana na najem socjalny 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 przy wspólnym przedpokoju;
- 2) z pomieszczeniem higieniczno-sanitarnym usytuowanym poza lokalem lub poza budynkiem;
- 3) nieposiadające instalacji wodnej i kanalizacyjnej;
- 4) położone w suterynie.”;

2) § 13 otrzymuje brzmienie:

„§ 13. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy w ramach najmu socjalnego z osobą lub osobami zamieszkującymi w tym lokalu, wobec których została orzeczona eksmisja z nadaniem uprawnień do zawarcia umowy na najem socjalny pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu.”;

3) § 15 otrzymuje brzmienie:

„§ 15. 1. Określa się zasady przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzów Wielkopolski na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego:

- 1) Gmina może przeznaczać, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2023r., poz. 901 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2022 r., poz. 447 ze zm.), wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Gorzów Wielkopolski;
- 2) w celu realizacji zadań, o których mowa w pkt 1, jednostka samorządu terytorialnego składa do Wydziału Spraw Społecznych Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne;

3) rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w pkt 1, podejmuje Prezydent Miasta na wniosek Wydziału Spraw Społecznych Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. 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.

3. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej lub organizacja pożytku publicznego, której wskazany zostanie lokal przeznaczony do wykonania remontu nie może być dłużnikiem wobec Miasta i jego jednostek organizacyjnych.

4. Lokale te mogą być wskazywane do remontu wykonywanego we własnym zakresie przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej lub organizację pożytku publicznego.

5. Podmiotom wymienionym w ust. 2 przysługuje roszczenie wobec wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tytułu wykonania remontu lokalu we własnym zakresie pod warunkiem, że ich wykonanie zostało potwierdzone protokołem odbioru robót, a wartość kosztorysem powykonawczym. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont będzie następować z chwilą przekazania lokalu do dyspozycji wynajmującego.

6. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej lub organizacja pożytku publicznego, która wyraziła wolę przyjęcia lokalu do wykonania w nim remontu we własnym zakresie zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy na jego wykonanie.

7. W 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.

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

9. Jednostka organizacyjna dysponuje przekazanymi lokalami na cele określone w ust. 2.

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

4) w § 28 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku śmierci najemcy oraz braku osoby uprawnionej, o której mowa w art. 691 § 1 kc, Prezydent Miasta, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z wstępnymi, dalszymi zstępnymi, rodzeństwem, osobami pozostającymi w wspólnym gospodarstwie domowym, 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.”;

5) w § 33:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Ogłoszenie o lokalach publikowane jest na okres 2 tygodni, przy czym w pierwszym tygodniu osoby zainteresowane mogą dokonać oględzin lokali przeznaczonych do wykonania remontu, a w drugim tygodniu przyjmowane są oferty.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Osoba, której wskazany zostanie lokal przeznaczony do wykonania remontu nie może być dłużnikiem wobec Miasta i jego jednostek organizacyjnych.”,

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„Decyzję o wyborze osób, którym wskazane zostaną te lokale każdorazowo podejmuje Prezydent Miasta, po uprzednim zweryfikowaniu złożonych ofert, kierując się liczbą punktów uzyskanych przez oferenta, a w przypadku oferentów z taką samą punktacją decydujące znaczenie ma termin złożenia oferty.”;

6) w załączniku do uchwały w poz. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) Odprowadzanie podatku z zadeklarowanym miejscem zamieszkania w Gorzowie Wielkopolskim potwierdzone deklaracją PIT lub zaświadczeniem z Urzędu Skarbowego w Gorzowie Wielkopolskim – 5 pkt.” Punkty naliczone zostaną, jeśli wysokość odprowadzonego podatku będzie wyższa niż „0 zł”.

§ 2. Do zdarzeń zaistniałych w okresie od 1 stycznia 2023r. stosuje się przepis § 28 ust. 3 w brzmieniu nadanym niniejszą uchwałą, pod warunkiem, że lokal komunalny nie został przydzielony innej osobie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miasta

Jan Kaczanowski

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta przedstawia projekt uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W świetle art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725) zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Uchwała wprowadza zmiany, które dostosowują zapisy obecnie obowiązującej uchwały do aktualnych, często zmieniających się potrzeb wynikających z bieżącego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Pierwsza zmiana znosi obowiązek tworzenia przez Gminę bazy lokali socjalnych, z uwagi na fakt, że każdy lokal może być wynajęty w ramach najmu socjalnego. Kolejna zmiana dotyczy umożliwienia realizacji wyroków eksmisyjnych w zajmowanych dotychczas lokalach i znosi wymóg, aby zajmowany lokal odpowiadała standardowi lokalu wynajmowanego w ramach najmu socjalnego. Następnie, wychodząc naprzeciw jednostkom organizacyjnym pomocy społecznej i organizacjom pożytku publicznego, które w celu realizacji swoich zadań przyjmują lokale komunalne do wykonania w nich remontu, określa się zasady przyznawania lokali do remontu w ten sposób, że termin wykonania prac remontowych wynosi 3 miesiące z możliwością jego przedłużenia o kolejne 3 miesiące, przy czym za okres przedłużenia terminu wykonania remontu naliczone zostaną opłaty czynszowe oraz opłaty niezależne od wynajmującego w pełnej wysokości.

Kolejna zmiana dotyczy poszerzenia kręgu osób, z którym może zostać zawarta umowa najmu lokalu komunalnego po zgonie dotychczasowego najemcy. W obecnie obowiązujących przepisach taką możliwość mieli jedynie wnukowie zmarłych najemców. Po wprowadzeniu zmiany taką możliwość będą mieć wstępni, dalsi zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym, które faktycznie zamieszkiwały w lokalu przez okres co najmniej 3 lat do czasu śmierci najemcy. Następną zmianą dotyczy lokali wskazywanych do remontu wykonywanego przez przyszłych najemców. Szczegółowo określony został termin dokonywania oględzin lokali oraz składania ofert przez osoby zainteresowane. Ponadto, osoby, które są dłużnikami wobec Miasta i jego jednostek organizacyjnych nie będą mogły otrzymać lokalu do wykonania remontu. Zmianie ulegają także zasady przyznawania lokali do remontu w ten sposób, że pierwszeństwo w przydziale lokalu do remontu będą mieli wnioskodawcy uzyskujący najwyższą punktację, a w przypadku oferentów z taką samą punktacją decydujące znaczenie będzie miał termin złożenia oferty.

Jednocześnie, wychodząc naprzeciw mieszkańcom pracującym na terenie Miasta i odprowadzającym podatki, w załączniku do uchwały wprowadza się dodatkową punktację w liczbie 5 punktów z tytułu odprowadzania podatku z zadeklarowanym miejscem zamieszkania w Gorzowie Wielkopolskim potwierdzonym deklaracją PIT lub zaświadczeniem z Urzędu Skarbowego w Gorzowie Wielkopolskim, przy czym dodatkowe punkty zostaną naliczone jeśli wysokość odprowadzonego podatku będzie wyższa niż „0 zł”.

Propozycja zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie pociąga za sobą poniesienia dodatkowych nakładów finansowych przez gminę.