

UCHWAŁA NR XIX/171/16
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE
z dnia 3 marca 2016r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali 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 2014 r., poz. 150; z 2015r. poz. 1322, poz. 1777; z 2016r. poz. 8) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Gryfino,
- 3) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino,
- 4) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 5) **wychowankach** - należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletniości, placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze, w stosunku do których na gminie ciąży obowiązek udzielenia pomocy zgodnie rozporządzeniem Ministra Polityki Społecznej z dnia 3 sierpnia 2012r. w sprawie udzielania pomocy na usamodzielnianie, kontynuowanie nauki oraz zagospodarowanie,
- 6) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) **osobach (gospodarstwach domowych) znajdujących się w niedostatku** - należy przez to rozumieć osoby (gospodarstwa domowe), których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przyznanie lokalu socjalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 125% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 70% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie wieloosobowym,
- 8) **osobach (gospodarstwach domowych) o niskich dochodach** - należy przez to rozumieć osoby (gospodarstwa domowe), których udokumentowany średni miesięczny

dochód z okresu trzech kolejnych pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

a) 175% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 125% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie wieloosobowym,

9) **osobach (gospodarstwach domowych) zamieszkujących z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy Gryfino** - należy przez to rozumieć osoby stale zamieszkujące Gminę Gryfino i posiadające na terenie Gminy Gryfino swoje centrum życiowe,

10) **osoby (gospodarstwa domowe) o niskich dochodach, których wysokość dochodu uprawnia do obniżki czynszu** – należy przez to rozumieć najemców lokali mieszkalnych, których udokumentowany średni miesięczny dochód 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 ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie jednoosobowym,

- 125% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie wieloosobowym,

b) przy 10% obniżce czynszu:

- 185% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie jednoosobowym,

- 135% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie wieloosobowym.

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

12) **partycypacji** - należy przez to rozumieć wnoszony do GTBS udział finansowy Gminy Gryfino w kosztach budowy lokali mieszkalnych przez GTBS.

§ 3. 1. Wynajmując lokale Gmina Gryfino realizuje zadania własne wynikające z przepisów prawa.

2. Lokale wynajmowane są osobom umieszczonym na liście mieszkaniowej, zakwalifikowanym do udzielenia pomocy mieszkaniowej, w oparciu o zasady określone w uchwale.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz lokali zamiennych.

§ 4. 1. Na lokale socjalne przeznaczają się lokale usytuowane w budynkach komunalnych o obniżonym standardzie.

2. Lokale socjalne są wynajmowane:

1) osobom pozostającym w niedostatku, o których mowa w § 2 pkt 7 uchwały będącym w trudnej sytuacji życiowej, pod warunkiem, że spełniają następujące kryteria:

a) stale zamieszkują na terenie Gminy Gryfino, w lokalu gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania,

b) przypadający na członka gospodarstwa domowego udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przyznanie lokalu komunalnego, nie przekracza progu określonego w § 2 pkt 7 uchwały,

c) nie dokonały dobrowolnie zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej, umożliwiając ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę Gryfino,

d) nie posiadają:

- prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
- spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- prawa najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego,

2) osobom którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu.

3) osobom pozbawionym mieszkań w wyniku katastrofy bądź klęski żywiołowej.

3. Lokale socjalne mogą być wynajmowane poza kolejnością:

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 uchwały.

2) osobom pozbawionym mieszkań w wyniku katastrofy bądź klęski żywiołowej.

4. Realizacja przydziału lokali socjalnych następuje w kolejności, w jakiej osoby oczekujące na przydział lokalu umieszczone są na liście mieszkaniowej, o której mowa w § 13, z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 3 uchwały.

§ 5. 1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony.

2. Najem lokalu socjalnego zostaje, z zastrzeżeniem ust. 3, przedłużony na wniosek najemcy na kolejny okres, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w niedostatku.

3. Osobom zamieszkałym w lokalach socjalnych, jeżeli dochody ich gospodarstwa domowego wzrosły ponad wysokość ustaloną dla najmu lokali socjalnych, a nie przekroczyły wysokości dochodu ustalonego w § 2 pkt 8, proponuje się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na inny lokal wskazany przez Gminę Gryfino.

4. Przekroczenie dochodu ustalonego w § 2 pkt 8 stanowi podstawę do wystąpienia Gminy Gryfino lub podmiotu przez niego upoważnionego do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

§ 6.1. 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 lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas określony, od 1 miesiąca do 6 miesięcy z czynszem odpowiadającym wysokości czynszu socjalnego.

3. Osoby uprawnione do pomieszczeń tymczasowych umieszczane są na liście mieszkaniowej o której mowa w § 13. Realizacja przydziału pomieszczeń tymczasowych następuje w kolejności, w jakiej osoby oczekujące na przydział umieszczone są na liście mieszkaniowej, o której mowa w § 13.

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

- 1) zamieszkującym w budynkach gminnych przeznaczonych do rozbiórki ze względu na nieopłacalność remontu,
- 2) zamieszkującym w budynkach gminnych przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycje,
- 3) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na ich przeznaczenie na cele zgodne z polityką Gminy.

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

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

4. Osoby oczekujące na przydział lokalu zamiennego umieszczane są na liście mieszkaniowej, o której mowa w § 13

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

6. Dopuszcza się możliwość przyspieszenia wykwaterowania z danego budynku, o którym mowa w ust. 1, gdy konieczność taka wynika z opinii o pogarszającym się jego stanie technicznym, wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego lub z opinii służb technicznych.

Rozdział 3

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

§ 8.1. Lokale mieszkalne, które ze względu na swój standard nie są wynajmowane jako socjalne lub zamienne, wynajmuje się na czas nieoznaczony:

1) osobom o niskich dochodach, o których mowa w § 2 pkt 8 uchwały, pozostającym w trudnej sytuacji życiowej, pod warunkiem, że spełniają następujące kryteria:

a) stale zamieszkują na terenie Gminy Gryfino, w lokalu gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania,

b) przypadający na członka gospodarstwa domowego udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przyznanie lokalu komunalnego, nie przekracza progu określonego w § 2 pkt 8 uchwały,

2) 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 pełnoletniości i spełnią kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2 pkt 8 uchwały.

2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane poza kolejnością osobom, o których mowa w ust. 1 pkt 2.

3. Realizacja przydziału lokali mieszkalnych następuje w kolejności, w jakiej osoby oczekujące na przydział lokalu umieszczone są na liście mieszkaniowej, o której mowa w § 13, z uwzględnieniem zapisów § 8 ust. 2 uchwały.

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

§ 10.1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajmowane są na czas nieoznaczony osobom (rodzinom wielodzietnym), o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 1 uchwały.

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 § 23 ust. 1 pkt 1-3 uchwały lub wskazywane, jako lokale zamienne, w oparciu o § 7 ust. 1 uchwały

§ 11. 1. Najemca lokalu chcący oddać w podnajem lub bezpłatne użytkowanie lokal przez siebie najmowany musi uzyskać zgodę Gminy Gryfino.

2. Gmina Gryfino w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na czasowy podnajem lub bezpłatne użytkowanie całego lokalu lub części lokalu przez najemcę.

3. Gmina Gryfino negatywnie rozpatruje wniosek najemcy o wyrażenie zgody na podnajem lub bezpłatne użytkowanie lokalu, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) zawarcie umowy podnajmu lokalu spowoduje przegęszczenie, w wyniku którego na jedną zamieszkującą osobę w lokalu przypadnie poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi,

4. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie, bez wymaganej zgody określonej w ust. 1, stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 4

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

§ 12. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o najem lokalu, deklaracji o dochodach oraz podania z opisem sytuacji rodzinnej i mieszkaniowej.

2. Warunkiem pozytywnego rozpatrzenia wniosków osób, o których mowa w ust. 1, jest spełnianie wymogów określonych § 4 uchwały w przypadku lokali socjalnych i § 8 uchwały w przypadku lokali mieszkalnych.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino w celu zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali powołuje Komisję Mieszkaniową, określa jej skład i tryb pracy oraz wzory dokumentów niezbędnych do pracy Komisji.

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

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

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

7. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wyznacza się dodatkowy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

8. Przy rozpatrywaniu wniosku oceniane są potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających zamieszkać w lokalu, którego dotyczy wniosek. 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.

§ 13. 1. Złożone kompletne wnioski o najem lokalu podlegają wstępnej weryfikacji przez właściwą komórkę Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie, pod kątem spełniania wymogów uchwały, wnioski pozytywnie zweryfikowane przedkładane są do opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. W razie wątpliwości odnośnie dochodu deklarowanego przez osoby składające wniosek o najem lokalu, mają zastosowanie przepisy art.7 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Komisja Mieszkaniowa dokonuje końcowej oceny wniosków pozytywnie zweryfikowanych, w oparciu o punktację różnicującą sytuację rodzinną i mieszkaniową oraz na podstawie uzyskanej łącznej liczby punktów kwalifikuje wnioskodawców na odpowiednim miejscu, na liście mieszkaniowej osób oczekujących na przydział lokalu wnioskowanego typu.

4. Punktację, o której mowa w ust. 3, zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

5. Wnioski, które nie spełniają wymogów uchwały, rozpatrywane są negatywnie.

§ 14. 1. Na podstawie wniosków zweryfikowanych pozytywnie, przy udziale Komisji Mieszkaniowej, do 31 maja roku kalendarzowego, sporządzany jest projekt listy mieszkaniowej osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu typu:

- 1) socjalnego,
- 2) zamiennego,
- 3) mieszkalnego, wynajmowanego na czas nieoznaczony.

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

3. Ewentualne odwołania od projektu listy przyjmowane są do 30 czerwca roku kalendarzowego i rozpatrywane przy udziale Komisji Mieszkaniowej. Po ich rozpatrzeniu sporządzana jest lista mieszkaniowa.

4. Lista mieszkaniowa, o której mowa w ust. 3, powinna być sporządzona do dnia 31 lipca roku kalendarzowego, z wyodrębnieniem każdego typu lokali, z uwzględnieniem punktacji decydującej o kolejności zawierania umów najmu.

5. Projekt oraz listę mieszkaniową osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1 i 4, zatwierdza Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino.

§ 15. 1. Lista mieszkaniowa osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o której mowa w § 14 uchwały podlega corocznej weryfikacji. Polega ona na aktualizacji informacji mających wpływ na udzielenie przez Gminę Gryfino pomocy

mieszkaniowej osobom umieszczonym na liście, w związku z czym osoby te zawiadamia się o konieczności ponownego przedłożenia odpowiednich dokumentów, w terminie 30 dni od otrzymania powiadomienia.

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

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

3. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji okaże się, że osoba umieszczona na liście mieszkaniowej, o której mowa w § 14 uchwały, przestała spełniać przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu lokalu określonego typu, ale jednocześnie spełnia przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu lokalu innego typu, spośród wymienionych w § 14 ust. 1 uchwały, to osoba ta jest umieszczana na liście mieszkaniowej osób oczekujących na lokal odpowiadający spełnianym przez nią przesłankom.

4. Komisja Mieszkaniowa na bieżąco rozpatruje także wnioski o przyspieszenie przydziału lokalu. Uwzględniając informacje dotyczące zmiany sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej i materialnej wnioskodawców, Komisja Mieszkaniowa dokonuje odpowiednio zmiany punktacji i kwalifikacji na liście mieszkaniowej.

§ 16. Postanowień § 14 uchwały nie stosuje się do wynajmowania lokali osobom:

- 1) wskazanym do przekwaterowania z lokali i budynków przeznaczonych do remontu, modernizacji lub rozbiórki;
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego;
- 3) o których mowa w § 9 uchwały.

§ 17. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali powoduje utratę dotychczasowej punktacji za okres oczekiwania na lokal i przesunięcie tej osoby na odpowiednią pozycję wykazu osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę Gryfino.

2. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, Gmina Gryfino z osobą, o której mowa w ust. 1, zawiera umowę najmu.

Rozdział 5

Zasady i tryb udzielania pomocy w wynajęciu mieszkania stanowiącego własność GTBS

§ 18. 1. Pomoc Gminy Gryfino w wynajmie lokali stanowiących własność GTBS polega na wskazaniu, z kim GTBS ma zawrzeć umowy najmu lokali, których budowa została sfinansowana w oparciu o wkład pieniężny Gminy Gryfino.

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

- 1) osobom umieszczonym na liście mieszkaniowej, zakwalifikowanym do uzyskania pomocy mieszkaniowej od Gminy Gryfino, o których mowa w § 2 pkt 8 uchwały;
- 2) najemcom lokali komunalnych, zainteresowanych poprawą warunków mieszkaniowych, którzy pozostawią do dyspozycji Gminy Gryfino dotychczas zajmowany lokal komunalny.

§ 19. 1. Osoby oczekujące na udzielenie pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego o którym mowa w § 18 ust. 1 uchwały, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu z GTBS podlegają ponownej weryfikacji pod kątem spełniania wymogów uchwały.

2. Do przeprowadzania tej weryfikacji stosuje się odpowiednio postanowienia §8 uchwały.

Rozdział 6

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

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

1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, 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) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, a są jednak osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, 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) pozostały w lokalu po śmierci byłego najemcy, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, 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 takiego wniosku wymaga pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Osoby, które nie spełniają warunków wymienionych w ust. 1 obowiązane są lokal opuścić pod rygorem wystąpienia wynajmującego do sądu z wnioskiem o orzeczenie opróżnienia lokalu.

Rozdział 7

Postępowanie w przypadku modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i adaptacji.

§ 21. 1. Przeprowadzenie przez najemcę modernizacji lokalu wymaga zgody Gminy, po uzyskaniu uprzednio pozytywnej opinii technicznej administratora lub zarządcy zasobu oraz uzgodnieniu sposobu rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę.

2. W przypadku podziału lokalu zgoda na podział może być wyrażona, o ile lokale powstałe w jego wyniku będą spełniały wymogi samodzielności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

3. Lokal może być podzielony także w wyniku orzeczenia sądu, określającego sposób korzystania z lokalu.

4. Po dokonanej modernizacji polegającej na połączeniu lub podziale lokalu wynajmujący wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu nowopowstałego lokalu lub lokali.

5. Umowy najmu, o których mowa w ust. 4, mogą być zawarte ze współnajemcą lub osobą uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu.

§ 22. 1. Nadbudowie mogą podlegać budynki komunalne, a przebudowie zbędne pomieszczenia niemieszkalne w tych budynkach.

2. Przebudowie i nadbudowie nie podlegają strychy w komunalnych budynkach mieszkalnych, wykorzystywane jako ogólnodostępne suszarnie, w przypadku braku możliwości pozostawienia do ogólnego użytku suszarni o powierzchni odpowiadającej normie 0,5 m² powierzchni suszarni na 1 mieszkańca danej klatki schodowej, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia suszarni pozostała po adaptacji nie może być mniejsza niż 6 m².

3. Wykonanie modernizacji lub przebudowy istniejącego lokalu mieszkalnego oraz adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach komunalnych na cele mieszkaniowe przez:

1) najemcę lokalu,

2) osobę umieszczoną na wykazach osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej,

- wymaga zgody wynajmującego.

4. Wykaz powierzchni do adaptacji wraz z opiniami technicznymi dotyczącymi możliwości i zakresu wykonywania prac budowlanych przedkłada zarządzający gminnym zasobem mieszkaniowym.

5. W przypadku wyodrębnienia powierzchni do adaptacji wykaz tych powierzchni podawany jest do publicznej informacji poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie.

6. Wybór osób uprawnionych do adaptacji powierzchni dokonywany jest po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

7. Pierwszeństwo adaptowania powierzchni pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne posiadają najemcy lokali, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a najemcy ci zamieszkują w lokalach znajdujących się bezpośrednio pod, nad lub obok pomieszczeń przewidzianych do adaptacji, bądź osoby umieszczone na liście mieszkaniowej zakwalifikowane do uzyskania pomocy mieszkaniowej od Gminy Gryfino, o których mowa w § 2 pkt 8 uchwały.

8. Wykonanie prac, o których mowa w ust. 3 odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, na koszt i ryzyko osób wnioskujących.

9. Dopuszcza się, za zgodą Gminy, możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejącego lokalu, położonego w budynku komunalnym, wykraczającej poza obrys kondygnacji przyziemnych.

10. W przypadku rozbudowy lub przebudowy lokali położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską, oprócz zgody, o której mowa w ust. 3, wymagane jest uzyskanie stosownych uzgodnień właściwego konserwatora zabytków.

11. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i przyjęciu obiektu do użytkowania zgodnie z przepisami prawa budowlanego, Gmina Gryfino wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu powstałego w wyniku przebudowy.

12. Osobom, którym została przydzielona powierzchnia do adaptacji, a które w terminie do 3 lat od daty podpisania umowy z zarządcą budynku nie uzyskają pozwolenia na użytkowanie, może być ona odebrana i przeznaczona do ponownego przydziału.

Rozdział 8

Warunki dokonywania zamiany lokali i wielopłaszczyznowy system zamiany lokali.

§ 23. 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 spełnia kryteria lokalu socjalnego lub nie odpowiada potrzebom najemcy 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.

§ 24. 1. 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, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

§ 25. 1. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino a:

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

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

3. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie.

4. W przypadku zamiany lokalu na lokal lub dom własnościowy zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

5. Osoby zainteresowane zamianą muszą złożyć stosowne wnioski o zamianę lokali i uzyskać zgodę Gminy Gryfino.

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

Rozdział 9

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

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

2. Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza progów ustalonych w § 2 pkt 10 uchwały.

3. Regulacje ustawowe dotyczące udzielania obniżek czynszu osobom o niskich dochodach zawarte są w art. 7 ust. 2 -11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

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

§ 28. Tracą moc Uchwała Nr V/40/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 lutego 2015r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino oraz Uchwała Nr VII/59/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 kwietnia 2015r. w sprawie zmiany Uchwały Nr V/40/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 lutego 2015r. 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.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Elżbieta Kasprzyk

Dla ustalenia kolejności na liście mieszkaniowej osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino, stosuje się ocenę wyrażoną w punktach. Oceniane są poniżej wyszczególnione okoliczności występujące u wnioskujących. Suma uzyskanych punktów decyduje o kolejności w danej grupie osób na liście mieszkaniowej na dany typ lokalu.

Ocenie podlegają:

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	1,5 pkt
5) do 60 m-cy	1,7 pkt
6) do 72 m-cy	1,9 pkt
7) do 84 m-cy	2,2 pkt
8) do 96 m-cy	2,4 pkt
9) do 108 m-cy	2,6 pkt
10) do 120 m-cy i więcej	2,7 pkt

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

Liczba pkt = (5,00 – ilość m² powierzchni mieszkalnej/osoba) x 10 x 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 łazienki	5 pkt
4) brak gazu bezprzewodowego	5 pkt
5) brak kuchni	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 przyznawaną 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, i.t.p. - 20 pkt

Uzasadnienie

W Uchwale Nr V/40/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 lutego 2015r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gryfino wraz ze zmianą Nr VII/59/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 kwietnia 2015r. należało wprowadzić nowe zapisy dotyczące m.in. zasad wynajmowania lokali osobom o statusie repatrianta lub posiadającym Kartę Polaka. Ponadto należało ujednolicić zapisy zawarte w załączniku do uchwały, a dotyczące okoliczności charakteryzujących sytuację mieszkaniową, materialną i zdrowotną rodzin, ubiegających się o przydział lokalu komunalnego z zasobu gminy Gryfino i przysługującej z tego tytułu punktacji do listy mieszkaniowej. Jednocześnie uwzględniając konieczność zapewnienia przejrzystości i jednorodności przepisów prawa miejscowego w tym zakresie, zaistniała potrzeba sporządzenia nowej uchwały uwzględniającej dokonane oraz planowane zmiany.

Sporządziła: Janina Major