

**UCHWAŁA NR..... /projekt/
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE
z dnia2014r.**

DRK 18/V

**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) **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. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150),

2. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,

3. **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Gryfino,

4. **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1 § 2 wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino,

5. **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r., poz. 966 ze zm.),

6. **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 (Dz. U. z 2012r., poz. 954),

7. **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r., poz. 966 ze zm.),

8. **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:

1) 125% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 70% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie wieloosobowym,

9. **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:

- 1) 175% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 125% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie wieloosobowym,

10. **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,

11. **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:

1) przy 20% obniżce czynszu:

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,

2) przy 10% obniżce czynszu:

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

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

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

13. **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 wynikające z przepisów prawa oraz z praw nabytych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

2. Lokale wynajmowane są osobom:

1) umieszczonym w wykazach osób na liście mieszkaniowej, zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, sporządzonych przed dniem wejścia w życie uchwały,

2) wyłonionym 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, w wysokości wynoszącej 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

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 ust. 8 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 ust. 8 uchwały,

c) nie dokonały dobrowolnie zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej, umożliwiającej 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 pełnoletniości i spełnią kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2 ust. 8 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 ust. 9, proponuje się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na inny lokal wskazany przez Gminę Gryfino.

4. Przekroczenie dochodu ustalonego w § 2 ust. 9 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 w wykazach osób 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. Realizacja przydziału lokali zamiennych następuje w kolejności, w jakiej osoby oczekujące na przydział lokalu umieszczone są na liście mieszkaniowej, o której mowa w § 13.

Może jednak nastąpić przyspieszenie wykwaterowania z danego budynku, gdy konieczność taka wynika z opinii o pogarszającym się 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 ust. 9 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 ust. 9 uchwały,

c) nie dokonały dobrowolnie zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającej 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) 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 ust. 9 uchwały.

2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane są 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 § 7 ust. 2 uchwały.

§ 9. Gmina Gryfino może wynająć lokal mieszkalny z pominięciem warunków określonych w § 7 osobie o statusie byłego zesłańca narodowości polskiej mieszkającej obecnie w Republice Kazachstanu i innych republikach środkowo-azjatyckich byłego ZSRR, w przypadku podjęcia stosownej uchwały przez Radę Miejską.

§ 10. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu – o ile nie ma osób (gospodarstw wielodzietnych) umieszczonych na liście mieszkaniowej.

2. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie oraz podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej, co najmniej na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi maksymalna stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino, obowiązująca w dniu ogłoszenia przetargu.

4. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1, zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 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 zamieszukującą osobę w lokalu przypadnie poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi,

3. 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 wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełniania odpowiednich warunków określonych przepisami lub uchwałą, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia z nimi umowy najmu lokalu.

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 w celu zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania wniosków zarządzeniem powoła Komisję Mieszkaniową i określi jej skład oraz tryb pracy.

4. Zarządzenie, o którym mowa w ust. 3 określi ponadto dokumenty niezbędne do prawidłowej pracy Komisji Mieszkaniowej oraz ich wzory.

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

6. W przypadku nie wydelegowania przedstawicieli Rady do składu Komisji Burmistrz powołuje skład Komisji według własnego uznania.

7. Właściwy wydział Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie przyjmuje udokumentowane wnioski osób, o których mowa w ust. 1 i 2, według kolejności zgłoszeń, nadając wnioskowi numer i umieszczając niezbędne dane w rejestrze.

8. 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.

9. 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 właściwy wydział Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie pod kątem spełnienia wymogów uchwały, wnioski pozytywnie zweryfikowane przedkładane są do opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. W razie wątpliwości co do 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 (Dz. U. z 2014r. poz. 150).

3. Komisja Mieszkaniowa dokonuje końcowej oceny wniosków pozytywnie zweryfikowanych, w oparciu o punktację różnicującą sytuację rodzinną i mieszkaniową i na podstawie uzyskanej łącznej liczby punktów kwalifikuje wnioskodawców na odpowiednim miejscu na liście mieszkaniowej osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal wnioskowanego typu.

4. Punktację, o której mowa w ust. 2, 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 konsultacji społecznej 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. Uznane odwołania są uwzględniane w ostatecznej liście mieszkaniowej.

4. Ostateczna lista mieszkaniowa, o której mowa w ust. 3, powinna być sporządzona do dnia 31 lipca roku kalendarzowego, z wyodrębnieniem każdej grupy lokali, z uwzględnieniem punktacji decydującej o kolejności zawierania umowy najmu.

5. Lista mieszkaniowa zawierająca wnioski osób uprawnionych do wynajęcia lokalu, sporządzona na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie uchwały, jest włączana do projektu listy mieszkaniowej, o którym mowa w ust.1.

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

§ 15. 1. Lista mieszkaniowa osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o której mowa w § 13 ust. 1 i 4 uchwały podlega stałej weryfikacji w ciągu roku kalendarzowego. Weryfikacja ta polega 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 § 13 ust. 1 i 4 uchwały, przestała spełniać przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu określonego rodzaju lokalu, ale jednocześnie spełnia przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu innego rodzaju lokalu spośród wymienionych w § 13 ust. 1, to osoba ta jest umieszczana na liście mieszkaniowej osób oczekujących na lokal odpowiadający spełnianym przez nią przesłankom.

§ 16. Postanowień § 13 nie stosuje się do wynajmowania lokali osobom:

1. Wskazanych 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 ust. 9 uchwały.
- 2) najemcom lokali komunalnych, zainteresowanych poprawą warunków mieszkaniowych, którzy pozostawiają 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 zamieszkania, a z najemcą została rozwiązana umowa najmu i lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu oraz opłat niezależnych,
- 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 (Dz. U. z 2014r., poz. 518 ze zm.), jeżeli osoby te stale zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 2 lata, są ujęte w umowie najmu, bądź były zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, a z najemcą, który lokal opuścił została rozwiązana umowa najmu;

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 wynajmującego, po uzyskaniu uprzednio pozytywnej opinii technicznej administratora lub zarządcy zasobu.

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 (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.).

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 pod warunkiem wskazania ich przez osobę zarządzającą budynkiem.

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 oraz publikacji w prasie lokalnej o możliwości składania wniosków o przydział takiej powierzchni do adaptacji.

6. Wybór osób (gospodarstw domowych) dokonywany jest po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

7. Pierwszeństwo adaptowania powierzchni pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne posiadają osoby umieszczone na wykazach osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej, bądź najemcy lokali, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi, a najemcy ci zamieszkują w lokalach znajdujących się bezpośrednio pod, nad lub obok pomieszczeń przewidzianych do adaptacji.

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

9. Dopuszcza się, za zgodą wynajmującego, 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 pozytywnej opinii 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 budowę i nie rozpoczną prac budowlanych, 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 mieszkalnego.

§ 24. 1. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji 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 GTBS.

Rozdział 9

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

§ 26. 1. Najemcy o niskich dochodach, których dochód uprawnia do ubiegania się o obniżkę czynszu mogą występować do wynajmującego, bądź osoby wskazanej przez niego 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 ust. 11 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 150).

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Gryfino.

§ 28. Tracą moc Uchwała Nr XXXVI/466/05 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 maja 2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino oraz Uchwała Nr XLVII/589/06 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 stycznia 2006r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVI/466/05 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 maja 2005r. 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 rocznych wykazach osób, tworzących listę mieszkaniową, 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.

Ocenie podlegają:

1. Czas oczekiwania na lokal – za każdy pełny miesiąc oczekiwania:

- do 12 m-cy	1,0 pkt
- do 24 m-cy	1,1 pkt
- do 36 m-cy	1,2 pkt
- do 48 m-cy	1,5 pkt
- do 60 m-cy	1,7 pkt
- do 72 m-cy	1,9 pkt
- do 84 m-cy	2,2 pkt
- do 96 m-cy	2,4 pkt
- do 108 m-cy	2,6 pkt
- 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 = $(5,00 - \text{ilość m}^2 \text{ powierzchni mieszkalnej/osoba}) \times 10 \times \text{ilość osób mieszkających w lokalu}$

3. Liczba rodzin zamieszkujących w lokalu:

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

4. Niskie wyposażenie lokalu:

- brak centralnego ogrzewania	5 pkt
- brak ciepłej wody	5 pkt
- brak łazienki	5 pkt
- brak gazu bezprzewodowego	5 pkt
- brak kuchni	5 pkt

5. Rodzaj zajmowanego lokalu:

- podnajem	10 pkt
- wspólnie z rodzicami	20 pkt

6. Okres zamieszkiwania na terenie gminy:

- do 5 lat	50 pkt
- powyżej 5 lat	100 pkt

7. Stan zdrowotny rodziny:

- inwalidztwo, osoby specjalnej troski	do 50 pkt za każdą osobę
- choroby przewlekłe i uciążliwe	do 50 pkt za każdą osobę

8. Stan rodziny:

- rodzina niepełna	20 pkt
- rodzina wielodzietna (4 i więcej dzieci)	20 pkt

9. Inne szczególne sytuacje (patologia, konflikty) do 20 pkt

Uzasadnienie

W Uchwale Nr XXXVI/466/05 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 maja 2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gryfino wraz ze zmianą Nr XLVII/589/06 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 stycznia 2006r. należało wprowadzić uaktualnienia wynikające z przyjęcia przez Radę Miejską w Gryfinie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino na lata 2014-2018” oraz zmiany wynikające z przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150).

Sporządziła: Janina Major