



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 3 października 2025 r.

Poz. 2278

UCHWAŁA NR XXIV/423/2025 RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 30 września 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725) w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r., poz. 1153) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

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

3. Lokale mogą być oddane do dyspozycji instytucji kultury, szkół, uczelni, szpitali, służb mundurowych lub innych instytucji realizujących zadania istotne z punktu widzenia interesu publicznego gminy, po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Komisję Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego właściwą ds. mieszkalnictwa. Lokale mieszkalne wynajmowane są na podstawie odrębnych porozumień, na czas trwania stosunku pracy najemcy lub czas trwania innego stosunku prawnego łączącego najemcę z podmiotami, o których mowa powyżej.

4. Do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady najmu lokali określone w niniejszej uchwale.

§ 2. Zawarcie umowy najmu następuje na podstawie skierowania wydanego przez gminę lub prawomocnego orzeczenia sądu. Przepisu nie stosuje się w razie ponownego zawarcia umowy najmu.

§ 3. 1. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Gorzowie Wielkopolskim.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;

3) gminie – rozumie się przez to gminę Miasto Gorzów Wielkopolski;

4) członku wspólnoty samorządowej – osoba zamieszkująca na terenie gminy, a także osoba, której miejscem zamieszkania przed skierowaniem do rodziny zastępczej, rodzinnego domu dziecka czy placówki opiekuńczo – wychowawczej była gmina;

5) Prezydencie – rozumie się przez to Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego;

6) wynajmującym – rozumie się przez to Miasto Gorzów Wielkopolski;

7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;

8) dochodzie – rozumie się przez to dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;

9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

10) strona internetowa – należy rozumieć Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego oraz stronę internetową Miasta Gorzowa Wielkopolskiego;

11) Komisja Mieszkaniowa – należy przez to rozumieć zespół powołany przez Prezydenta do spraw mieszkaniowych w zakresie ustalonym niniejszą uchwałą. Skład Komisji Mieszkaniowej, kadencję i regulamin zostanie ustalony w zarządzeniu Prezydenta.

Rozdział 2.

Zasady ogólne zawierania umów

§ 4. Gmina zawiera umowę najmu z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:

1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego – wszyscy jej członkowie mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe), z tym zastrzeżeniem, że za tytuł prawny do lokalu położonego na terenie gminy nie jest uważana umowa najmu lokalu mieszkalnego wynajętego na warunkach rynkowych, w tym umowa najmu okazjonalnego oraz sytuacja, gdy wnioskodawca nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pomimo posiadanego tytułu prawnego;

2) jest członkiem wspólnoty samorządowej;

3) spełnia kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

§ 5. 1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom oczekującym na lokal zamienny.

2. W celu racjonalnego i efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się wynajem części lokalu z przeznaczeniem na lokal będący przedmiotem najmu, przy jednoczesnym zapewnieniu najemcom dostępu do pomieszczeń sanitarnych i kuchni.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

§ 6. 1. Do najmu socjalnego lokalu uprawnione są osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza:

1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym (dwie i więcej osób).

2. Przekroczenie dochodu nie więcej niż 20% nie wyklucza możliwości zawarcia umowy najmu po raz pierwszy lub jej przedłużenia, jeżeli wnioskodawca:

1) znajduje się w trudnej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej;

2) jego jedynym źródłem dochodu jest emerytura, renta albo świadczenie przedemerytalne.

§ 7. Do najmu lokalu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, z zastrzeżeniem § 27 ust. 1, wynosi:

1) powyżej 100% najniższej emerytury i jednocześnie nie przekracza 300% tego świadczenia w gospodarstwach jednoosobowych;

2) powyżej 75% najniższej emerytury i jednocześnie nie przekracza 300% tego świadczenia, przypadający na jednego członka w gospodarstwach wieloosobowych (dwie i więcej osób).

§ 8. 1. Obniżka stawki czynszu na podstawie uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasta Gorzowa Wielkopolskiego przysługuje osobom zaliczanym do określonych grup dochodowych:

1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji:

a) grupa I – nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury,

b) grupa II – jest powyżej 150% najniższej emerytury i jednocześnie nie przekracza 180% tego świadczenia;

2) których średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwach wieloosobowych (dwie i więcej osób) w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji:

a) grupa I – nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury,

b) grupa II – jest powyżej 100% najniższej emerytury i jednocześnie nie przekracza 140% tego świadczenia.

2. Zasady i warunki obniżania czynszu określa uchwała w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie przez najemcę lub członka wspólnego gospodarstwa domowego z niepełnosprawnością w stopniu umiarkowanym lub znacznym – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych – w lokalu niedostosowanym do rzeczywistych, udokumentowanych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jeżeli dostosowanie nie jest możliwe.

§ 10. Gmina może skierować osobę starszą, o której mowa w ustawie z dnia 11 września 2015r. o osobach starszych do wolnego lokalu usytuowanego w Domu Seniora, również w przypadku posiadania zadłużenia czynszowego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 11. 1. Z inicjatywy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej lub na wniosek najemcy dokonuje się zamiany na inny lokal mieszkalny w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem gminy.

2. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami następuje za zgodą gminy.

3. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest:

1) złożenie pisemnego wniosku w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej;

2) brak zaległości czynszowych, uregulowanie zaległości czynszowych przez osoby zainteresowane zamianą bądź zawarcie umowy przejęcia długu.

4. Warunków określonych w § 4 nie stosuje się.

5. Warunki, o których mowa w ust. 3 pkt 1 – 2 nie dotyczą zamian lokali socjalnych, zlokalizowanych w budynkach przy ul. Złotego Smoka 6, przy ul. Myśliborskiej 23 oraz Woskowej 1a.

6. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokalu na większą liczbę lokali w sytuacji, gdy w wyniku takiej zamiany nastąpi rozdzielenie faktycznie odrębnych gospodarstw domowych tworzonych przez najemcę i osoby uprawnione do zamieszkiwania, jeżeli gospodarstwo nieobjmujące najemcy będzie spełniało warunki, o których mowa w § 4.

§ 12. 1. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dopuszcza się zamianę pomiędzy osobami posiadającymi prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami:

1) zajmującymi lokal w innej gminie;

2) posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność na terenie gminy lub poza nią.

3. Przy zamianie, o której mowa w ust 1 i 2 przepis § 11 ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

§ 13. 1. Dopuszcza się zamianę przez najemcę lokalu gminnego na wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pod warunkiem dokonania remontu przez zamieniającego oraz wydania dotychczasowego lokalu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe zasiedlenie.

2. Odstępuje się od obowiązku wykonania remontu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadkach, gdy budynek w którym znajduje się przeznaczony jest do rozbiórki, opróżnienia lub wykwaterowania.

3. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont będzie następować z chwilą przekazania lokalu przez najemcę do dyspozycji wynajmującego.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Osoba ubiegająca się o najem składa wypełniony wniosek wraz z obowiązkowymi dokumentami:

1) deklaracją o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;

2) oświadczeniem o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu może złożyć inne dokumenty nieobowiązkowe mające wpływ na naliczenie punktacji.

3. Wnioski składa się w Kancelarii Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, za pośrednictwem poczty lub drogą elektroniczną.

4. Złożenie wniosku po terminie określonym w ofercie lokalu, o której mowa w § 15 ust. 2, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostanie pisemnie poinformowany.

§ 15. 1. Oferty lokali przygotowanych do najmu podawane są do publicznej wiadomości co najmniej raz na kwartał poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej. W sytuacji gdy wynajmujący nie będzie dysponował żadnym wolnym lokalem mieszkalnym przeznaczonym do najmu, termin ten ulega przesunięciu do czasu przeznaczenia lokalu do najmu w tym trybie.

2. Oferta będzie określać w szczególności rodzaj najmu (socjalny albo na czas nieoznaczony), charakterystykę lokalu, wysokość czynszu i szacunkowych opłat, termin udostępnienia lokalu do oględzin oraz termin składania wniosków.

3. Osoba zainteresowana najmem lokalu składa wyłącznie jeden kompletny wniosek, wskazując maksymalnie dwa lokale. W sytuacji złożenia dwóch lub więcej wniosków przez tego samego wnioskodawcę na oferowane lokale lub wniosku bez wskazania konkretnego lokalu, wnioski te nie będą podlegały sprawdzeniu i pozostaną bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostanie pisemnie poinformowany.

4. Wnioski złożone na poszczególne lokale mieszkalne podlegają sprawdzeniu pod względem kompletności oraz analizie i ocenie pod względem spełnienia warunków według stanu faktycznego na dzień złożenia wniosku, o których mowa w § 4, przy uwzględnieniu kryteriów oceny punktowej, które stanowią załącznik nr 1 do uchwały.

§ 16. 1. Z uwzględnieniem kryteriów oraz na zasadach, o których mowa w § 15 ust. 4 sporządzany jest projekt listy osób spełniających warunki na najem dla poszczególnej oferty lokalu. Dodatkowo sporządzana jest lista osób, których wnioski pozostały bez rozpoznania.

2. O kolejności osób umieszczonych na liście, o której mowa w ust. 1, decyduje liczba uzyskanych punktów. W przypadku jednakowej liczby punktów, wnioskodawców umieszcza się w kolejności wynikającej z losowania. Losowanie przeprowadza Komisja Mieszkaniowa. O terminie losowania zawiadamia się osoby zainteresowane.

3. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu wraz z naliczoną punktacją oraz informacją o terminie i miejscu składania odwołań podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz zamieszczenie na stronie internetowej przez okres 7 dni.

4. W terminie 7 dni od dnia podania do publicznej wiadomości projektu listy wnioskodawcy, którzy kwestionują naliczoną liczbę punktów, mogą złożyć odwołanie do Komisji Mieszkaniowej za pośrednictwem Prezydenta.

5. Do odwołania należy dołączyć dokumenty potwierdzające okoliczności stanowiące podstawę do zmiany punktacji. Odwołania oraz dokumenty złożone po upływie terminu określonego w ust. 4 pozostają bez rozpoznania.

6. Prezydent w terminie 7 dni od dnia złożenia odwołania:

1) uwzględnia odwołanie w całości i dokonuje ponownego naliczenia punktów, które stają się ostateczne i nie podlegają dalszemu zaskarżeniu, albo

2) uwzględnia odwołanie częściowo lub nie uwzględnia odwołania w całości i przekazuje je wraz ze swoim stanowiskiem do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową.

7. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje odwołanie w terminie 14 dni od dnia jego przekazania przez Prezydenta. Przy rozpatrywaniu odwołania Komisja bierze pod uwagę stanowisko Prezydenta oraz dokumenty dołączone przez wnioskodawcę.

8. Komisja Mieszkaniowa wydaje ostateczne rozstrzygnięcie w sprawie naliczenia punktów, które nie podlega dalszemu zaskarżeniu.

9. Po rozpatrzeniu wszystkich odwołań zgodnie z trybem określonym w ust. 4 – 8, Prezydent zatwierdza ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i podaje ją do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 3.

10. Ostateczna lista zawiera informację o liczbie punktów przyznanych poszczególnym wnioskodawcom, z uwzględnieniem punktacji ustalonej w wyniku rozpatrzenia odwołań.

11. O kolejności osób umieszczonych na liście, o której mowa w ust. 10, decyduje liczba uzyskanych punktów. W przypadku jednakowej liczby punktów, wnioskodawców umieszcza się w kolejności wynikającej z losowania. Losowanie przeprowadza Komisja Mieszkaniowa. O terminie losowania zawiadamia się osoby zainteresowane z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej. Z losowania sporządza się protokół, który podpisują wszyscy obecni członkowie Komisji Mieszkaniowej.

§ 17. 1. Z osobą, umieszczoną na pierwszym miejscu listy zawiera się umowę najmu danego lokalu.

2. W przypadku odstąpienia przez osobę wymienioną w ust. 1 od zawarcia umowy o najem lokalu, wynajmujący zawiera umowę z drugą osobą umieszczoną na liście lub kolejną, aż do wynajęcia lokalu.

3. Fakt nieposiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego lub jego części położonego na terenie gminy lub w miejscowości pobliskiej badany jest przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu.

4. W przypadku niezłożenia dokumentów o których mowa w § 14 ust. 1 oraz § 17 ust. 3 gmina odmawia wydania skierowania do zawarcia umowy najmu.

Rozdział 7.

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

§ 18. 1. Umowa najmu, którego przedmiotem jest lokal zajmowany bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, które przez okres ostatnich 3 lat do daty zgonu najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę stale i wspólnie z nim zamieszkiwały oraz spełniają jedno z poniższych kryteriów:

1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z najemcą została rozwiązana umowa najmu, a są jego zstępni, wstępni, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, rodzeństwem, małżonkiem, dziećmi małżonka, osobą pozostającą we wspólnym pożyciu, dziećmi osoby, z którą najemca pozostawał we wspólnym pożyciu, powinowatymi;

2) nie wstąpiły w stosunek najmu po zgonie najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, a są jego dalszymi zstępni, wstępni, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, rodzeństwem, dziećmi osoby, z którą najemca pozostawał we wspólnym pożyciu, powinowatymi.

2. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w ust. 1, jest:

1) spełnienie warunków określonych w § 4;

2) korzystanie z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, w szczególności nie niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, nie wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;

3) nie zajęcie samowolnie lokalu;

4) brak zaległości czynszowych.

3. Do trzyletniego okresu wspólnego i stałego zamieszkiwania z najemcą wlicza się także zamieszkiwanie w jednym lokalu mieszkalnym lub sumę okresów zamieszkiwania w kolejno wynajmowanych na rzecz najemcy lokalach z zasobu mieszkaniowego gminy lub w lokalach będących w dyspozycji gminy.

Rozdział 8.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 19. 1. Na wniosek osób, którym wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu bądź nie przedłużono na kolejny okres, gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu lub innego lokalu pod warunkiem, że:

1) osoby te nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu;

2) spełniają przesłanki określone w § 18 ust. 2.

2. Na wniosek innej osoby, niż tej, o której mowa w ust. 1, która na dzień złożenia wniosku zamieszkuje nieprzerwanie w lokalu co najmniej 5 lat, ponosi koszty jego utrzymania, gmina może zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu lub innego lokalu, uwzględniając zasady racjonalnej gospodarki, przy spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 1.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2, podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu jest pozytywne stanowisko Komisji Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego właściwej ds. mieszkalnictwa.

§ 20. 1. W ramach racjonalnego gospodarowania zasobem gminy najemcy lokali mieszkalnych, 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;

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

2. Koszty przebudowy i remontu związane z przyłączeniem zwolnionego lokalu lub jego części – pokrywa najemca, który wnioskował o dodatkową powierzchnię, z możliwością rozliczenia poniesionych nakładów.

§ 21. 1. Gmina wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami które przeniosły nieodpłatnie na gminę prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania nieruchomości mogącego wejść w skład zasobu komunalnego.

2. Gmina może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu w ramach realizacji wyroku eksmisyjnego z osobą lub osobami zamieszkującymi w lokalu, wobec których została orzeczona eksmisja z nadaniem uprawnień do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Po upływie czasu oznaczonego w umowie najmu socjalnego lokalu, w razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w kryterium dochodowym uzasadniającym zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, gmina może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego samego lokalu na czas nieoznaczony, przy spełnieniu przesłanek określonych w § 18 ust. 2 pkt 1, 2, 4.

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnością, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 22. 1. Lokal wskazywany osobie z niepełnosprawnością lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby z niepełnosprawnością, wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w przypadku niepełnosprawności ruchowej, położonym na I kondygnacji budynku (parter) lub na każdej innej, jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem windy.

2. Za zgodą wnioskodawcy może zostać wynajęty lokal nie spełniający wymogów, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 23. 1. Gmina, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej przeznacza wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego na realizację zadań, na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej, w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Zadania, o których mowa w ust. 1 mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne gminy lub organizacje pożytku publicznego przez nią wskazane. W tym celu lokale mieszkalne przekazywane będą do dyspozycji jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 11.

Najem lokali mieszkalnych po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac remontowych

§ 24. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu po przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę niezbędnych prac remontowych.

§ 25. 1. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej, oferty lokali mieszkalnych, które zostały po raz pierwszy przeznaczone do najmu po uprzednim wykonaniu prac remontowych przez przyszłego najemcę.

2. Oferta, o której mowa w ust. 1, określa w szczególności: charakterystykę lokalu, zakres prac remontowych, wysokość czynszu i szacunkowych opłat, termin udostępnienia lokalu do oględzin oraz termin składania wniosków.

3. Oferty lokali, o których mowa w ust. 1 będą podawane do publicznej wiadomości co najmniej raz na kwartał. W sytuacji gdy wynajmujący nie będzie dysponował żadnym lokalem mieszkalnym przeznaczonym do remontu przez przyszłego najemcę, termin ten ulega przesunięciu do czasu przeznaczenia lokalu do najmu w tym trybie.

4. Oferty lokali, na które nie wpłynęły wnioski, umieszcza się w ofercie stałej lokali przeznaczonych do remontu na stronie internetowej.

§ 26. 1. Wnioski składa się w Kancelarii Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, za pośrednictwem poczty lub drogą elektroniczną.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu, ujętego w ofercie składa wypełniony wniosek wraz z obowiązkowymi dokumentami:

1) deklaracją o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;

2) oświadczeniem o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego.

3. Osoba ubiegająca się o najem lokalu może złożyć inne dokumenty nieobowiązkowe mające wpływ na naliczenie punktacji.

4. Złożenie wniosku po terminie określonym w ofercie lokalu, o której mowa w § 25 ust. 2, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostanie pisemnie poinformowany.

5. Osoba zainteresowana najmem lokalu składa wyłącznie jeden kompletny wniosek, wskazując maksymalnie dwa lokale. W sytuacji złożenia dwóch lub więcej wniosków przez tego samego wnioskodawcę na oferowane lokale lub wniosku bez wskazania konkretnego lokalu, wnioski te nie będą podlegały sprawdzeniu i pozostaną bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostanie pisemnie poinformowany.

6. Wnioski złożone na poszczególne lokale mieszkalne podlegają sprawdzeniu pod względem kompletności oraz analizie i ocenie pod względem spełnienia warunków, o których mowa w § 4, przy uwzględnieniu kryteriów oceny punktowej, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 27. 1. Umowę o przeprowadzenie prac remontowych w lokalu zawiera się z osobami, których udokumentowany średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przekracza:

1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym (dwie i więcej osób).

2. Z uwzględnieniem kryteriów oraz na zasadach, o których mowa w § 26 ust. 6 sporządzana jest lista osób spełniających warunki na najem dla poszczególnej oferty lokalu. Dodatkowo sporządzana jest lista osób, których wnioski pozostały bez rozpoznania.

3. O kolejności osób umieszczonych na liście decyduje liczba uzyskanych punktów. W przypadku jednakowej liczby punktów, wnioskodawców umieszcza się w kolejności wynikającej z losowania. Losowanie przeprowadza Komisja Mieszkaniowa. O terminie losowania zawiadamia się osoby zainteresowane.

4. Informacja o osobach zakwalifikowanych do zawarcia umowy o wykonanie prac remontowych lokalu wraz z naliczoną punktacją lub ustalonych w wyniku losowania, podawana jest do publicznej wiadomości. Podanie do publicznej wiadomości następuje poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej przez okres 7 dni.

5. Z osobą umieszczoną na pierwszym miejscu listy zawiera się umowę o wykonanie prac remontowych lokalu, a po ich wykonaniu i odbiorze technicznym umowę najmu danego lokalu.

6. W przypadku odstąpienia przez osobę wymienioną w ust. 5 od zawarcia umowy o wykonanie prac remontowych lokalu, wynajmujący zawiera umowę z drugą osobą umieszczoną na liście lub kolejną, aż do zawarcia umowy.

7. Fakt nieposiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego lub jego części położonego na terenie gminy lub w miejscowości pobliskiej badany jest przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy o wykonanie prac remontowych lokalu.

8. W przypadku niezłożenia dokumentów o których mowa w § 26 ust. 2 oraz § 27 ust. 7 gmina odmawia zawarcia umowy o wykonanie prac remontowych lokalu.

9. Wykonanie remontu oraz sposób rozliczenia poczynionych nakładów odbywa się na zasadach ustalonych w zarządzeniu Prezydenta.

Rozdział 12.

Najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

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

- 1) przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej;
- 2) wynajmowane lub przekazywane do dyspozycji jednostkom organizacyjnym Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego lub miejskim jednostkom organizacyjnym, w ramach programów realizowanych przez gminę, jeżeli zgłoszą wynajmującemu takie zapotrzebowanie;
- 3) przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego organizacji, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- 4) wynajmowane na czas trwania stosunku pracy;
- 5) wynajmowane na inny cel niż mieszkaniowy, z zachowaniem procedury zmiany sposobu użytkowania.

2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 następuje w drodze licytacji stawki czynszu.

3. Zasady organizowania i przeprowadzania licytacji oraz regulamin licytacji zostanie ustalony w zarządzeniu Prezydenta.

Rozdział 13.

Najem lokali na czas trwania stosunku pracy

§ 29. Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą na terenie gminy, może ubiegać się o przydział lokali na potrzeby zatrudnionych pracowników oraz ich rodzin, na czas trwania stosunku pracy lub na czas trwania innego stosunku prawnego, nie dłuższy niż 10 lat, pochodzących z zasobu lokali przeznaczonych pod najem w związku ze stosunkiem pracy.

§ 30. Każdorazowego wydzielenia lokali pod wynajem na czas trwania stosunku pracy dokonuje Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

§ 31. 1. Przedsiębiorca, którego wniosek został zaakceptowany, zobowiązany jest do przeprowadzenia remontu na warunkach określonych w umowie zawartej z wynajmującym.

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

3. Czynsz w lokalu w ramach umowy podnajmu nie może być wyższy niż wynikający z umowy najmu zawartej z przedsiębiorcą.

4. Po wykonaniu remontu, umowa najmu przedmiotowego lokalu jest zawierana z przedsiębiorcą, a przedsiębiorca zawiera umowę podnajmu z pracownikiem.

Rozdział 14.

Najem lokali zamiennych

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

- 1) którzy utracili możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) przeznaczenia budynku lub lokalu do rozbiórki;
- 3) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i inwestycje;
- 4) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi, jeżeli stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania;
- 5) zmiany funkcji lokalu lub budynku;
- 6) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wskazanie lokalu zamiennego następuje w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem gminy, przy zachowaniu zasad z § 4.

3. Dopuszczalne jest zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego o większej powierzchni użytkowej i o większej liczbie pokoi niż w lokalu dotychczas zajmowanym. Warunkiem zawarcia umowy może być wykonanie remontu wskazanego lokalu przez najemcę, z możliwością rozliczenia poniesionych nakładów.

4. W przypadku dwukrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, gmina z chwilą dysponowania wolnym lokalem spełniającym kryteria lokalu zamiennego wystawia skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego.

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

§ 33. 1. W wyjątkowych przypadkach, podyktowanych interesem gminy lub szczególną sytuacją zdrowotną, rodzinną lub społeczną osób opuszczających dotychczasowy lokal, dopuszcza się wynajęcie dwóch lokali, pod warunkiem, że w jednym z nich przyszedł najemca we własnym zakresie i na własny koszt wykona remont, z możliwością rozliczenia poniesionych nakładów. Wskazanie dwóch lokali następuje pod warunkiem stałego zamieszkiwania w zwalnianym lokalu osób prowadzących odrębne gospodarstwa domowe.

2. W stosunku do osób, zajmujących lokale należące do zasobu gminy, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu, gmina może wskazać inny lokal, który może nie spełniać wymagań lokalu zamiennego określonych przepisami ustawy.

Rozdział 15.

Oddanie lokali w podnajem lub do bezpłatnego używania

§ 34. 1. Oddanie przez najemcę lokalu lub jego części do bezpłatnego używania lub w podnajem następuje na czas oznaczony i wymaga uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.

2. W celu uzyskania zgody najemca składa pisemny wniosek.

3. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu następuje w przypadku:

- 1) udokumentowania konieczności czasowego opuszczenia lokalu;
- 2) niezalegania w opłatach za najem lokalu;
- 3) nie zakłócania porządku domowego i zasad współżycia społecznego.

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

5. Czynsz w lokalu w ramach umowy podnajmu nie może być wyższy niż wynikający z umowy najmu zawartej z najemcą.

6. Najemca zobowiązany jest do złożenia w Kancelarii Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, za pośrednictwem poczty lub drogą elektroniczną kopii umowy podnajmu zawieranej z podnajemcą w terminie 14 dni od dnia uzyskania zgody na podnajem.

7. Niezłożenie wymaganego dokumentu określonego w ust. 6 stanowi podstawę do cofnięcia zgody na podnajem.

Rozdział 16.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 35. Traci moc uchwała nr XXXV/617/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2021r., poz. 938, poz. 1786, z 2022r., poz. 1721, poz. 2694, z 2023r., poz. 2208).

§ 36. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu złożone na podstawie przepisów uchwały nr XXXV/617/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oczekują na rozpatrzenie, podlegają rozpatrzeniu według dotychczasowych zasad.

§ 37. Do dnia 31 grudnia 2025r. listy sporządzone zgodnie z przepisami uchwały nr XXXV/617/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zachowują ważność.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Robert Surowiec

Załącznik
do uchwały Nr XXIV/423/2025
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 30 września 2025r.

Szczegółowe kryteria oceny wniosków o przydział lokali

Lp.	Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1.	Rozliczanie podatku dochodowego w urzędzie skarbowym właściwym miejscowo ze względu na miejsce zamieszkania w Gorzowie Wielkopolskim.	Uzyskiwanie dochodu.	2 punkty za każdy rok podatkowy. Maksymalnie 10 punktów.	Punkty przyznawane są odrębnie każdej osobie uzyskującej dochód w gospodarstwie domowym za każdy rok podatkowy. Weryfikacji podlega okres ostatnich 5 lat na dzień złożenia wniosku. Punkty naliczane są wyłącznie na podstawie zaświadczenia o dochodach wydanym przez urząd skarbowy lub oświadczenia o dochodach. Kryterium dotyczy również osób uzyskujących dochód poza granicami kraju, składającymi w urzędzie skarbowym PIT 36 z załącznikiem ZG.
2.	Osoby opuszczające po osiągnięciu pełnoletniości pieczę zastępczą, uprawnione ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej do pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych.	Złożenie wniosku nie później niż do ukończenia 25 roku życia.	10	Osoba dokumentuje uprawnienie do pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych zaświadczeniem z GCPR, zgodnie z przepisami ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

3.	Osoby/rodziny, którym GCPR lub inna instytucja umożliwiła zamieszkiwanie w mieszkaniu treningowym lub wspomagany.		5	Dotyczy osób/rodzin zamieszkujących co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku w lokalu treningowym lub wspomagany. Nie sumuje się z kryterium nr 6.
4.	Osoby dotknięte przemocą w rodzinie.		5	Potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądowym.
5.	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:		Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub w przypadku dziecka do 18 roku życia – orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzja o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego. Potwierdzone aktualnym zaświadczeniem lekarskim. W przypadku orzeczeń kilku członków gospodarstwa domowego punktów nie sumuje się.
		1) znacznym	10	
		2) umiarkowanym	3	
		3) dziecko z niepełnosprawnością do 16 roku życia	3	
		4) dziecko z niepełnosprawnością do 16 roku życia poruszające się na wózku inwalidzkim lub z chorobą nowotworową oraz objęte wsparciem na podstawie ustawy za życiem	10	

6.	Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej.	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi.	5	Punkty nalicza się osobom bezdomnym co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku - co potwierdza Sekcja ds. Bezdomności GCPR oraz posiadającym zaświadczenie z GCPR, schroniska lub noclegowni o tym, że w ostatnich dwóch latach poprzedzających złożenie wniosku przebywały w schronisku lub noclegowni co najmniej 6 miesięcy. Nie sumuje się z kryterium nr 3.
7.	Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu.	Obejmuje: 1. zbycie odpłatne i nieodpłatne posiadanego domu lub lokalu mieszkalnego w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku; 2. rozwiązanie lub odstąpienie od zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy; 3. dewastacje lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku; 4. nieuregulowane zaległości w opłatach z tytułu korzystania z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy powyżej 3 miesięcy.	- 15 pkt	Punktów nie sumuje się. Punkty ujemne za rozwiązanie lub odstąpienie od zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przyznawane są do złożonych 3 następujących po sobie wniosków przez osobę zainteresowaną w ramach ofert, ogłoszonych po rozwiązaniu lub odstąpieniu od zawarcia umowy.