



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 11 stycznia 2017 r.

Poz. 177

UCHWAŁA NR XXVIII/191/2016 RADY MIEJSKIEJ GORZOWA ŚLĄSKIEGO

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 446, 1579) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U z 2016 r. poz. 1610) Rada Miejska Gorzowa Śląskiego, uchwala, co następuje:

§ 1. Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021, otrzymuje brzmienie jak w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gorzów Śląski określa załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gorzowa Śląskiego.

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

§ 5. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XIV/99/2011 Rady Miejskiej w Gorzowie Śląskim z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu na lata 2012-2016, wraz z uchwałami zmieniającymi: uchwała nr XV/104/2012 Rady Miejskiej w Gorzowie Śląskim z dnia 28 marca 2012 r., uchwała nr XXX/228/2013 Rady Miejskiej w Gorzowie Śląskim z dnia 14 sierpnia 2013 r., uchwała nr XXXII/239/2013 Rady Miejskiej w Gorzowie Śląskim z dnia 25 października 2013 r., uchwała nr XXXIII/247/2013 Rady Miejskiej w Gorzowie Śląskim z dnia 13 listopada 2013 r., uchwała nr V/37/2015 Rady Miejskiej w Gorzowie Śląskim z dnia 25 marca 2015 r.

Przewodniczący Rady

Artur Kajkowski

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXVIII/191/2016
Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego
z dnia 29 grudnia 2016 r.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gorzów Śląski w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkość oraz struktura.

1. Zasoby mieszkaniowe gminy na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawiają się w następujący sposób:

- 1) w 44 budynkach, w których 100% lokali stanowi własność gminy znajduje się 156 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.149,65 m²;
- 2) w 5 budynkach z wyodrębnioną własnością lokali, znajduje się 8 lokali prywatnych o łącznej powierzchni 408,52 m² oraz 20 lokali będących własnością gminy o łącznej powierzchni 1.081,34 m²;
- 3) łączna liczba lokali będących własnością gminy wynosi 176 o łącznej powierzchni 9.230,99 m²,

w tym:

- a) 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 169,83 m²,
- b) 1 lokal do dyspozycji MGOPS (dla osób dotkniętych przemocą w rodzinie lub bezdomnością) o powierzchni 16,17 m².

Szczegółowe zestawienie lokali określa wykaz nr 1.

2. Lata 2017 – 2021 będą charakteryzowały się obniżeniem ilości zasobów komunalnych z uwzględnieniem zwiększenia mieszkań socjalnych. Prognoza stanu gminnego zasobu mieszkalnego przedstawia tabela 1 (stan na dzień 31.12.2016 r.).

tabela nr 1

Lata	Liczba lokali mieszkalnych	
		w tym: lokale socjalne
2017	176	5
2018	175	5
2019	172	6
2020	169	7
2021	165	8

§ 2. Określenie stanu technicznego zasobu.

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są m.in. wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, rodzaj użytego materiału, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

2. Budynki wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego są w większości budynkami pochodzącymi sprzed 1939 roku o wysokim stopniu zamortyzowania. Tylko 5 zostało wybudowanych po 1970 roku.

W związku z powyższym zasoby mieszkaniowe gminy charakteryzują się złym stanem technicznym oraz niskim standardem i słabym wyposażeniem w instalację centralnego ogrzewania, łazienki, WC.

Charakterystyka stanu technicznego budynków**tabela nr 2**

Ocena stanu technicznego			
bardzo zły	zły	dostateczny	dobry
Pakoszków 8 Skońsko 26	Gorzów ul. Wojska Pol.1 Gorzów ul. Kluczborska 7 Gorzów ul. Kluczborska 26 Gorzów ul. Morcinka 3 Jamy 37a	Gorzów ul. Byczyńska 12 Gorzów ul. Gorzołki 1 Gorzów ul. Gorzołki 3 Gorzów ul. Gorzołki 5 Gorzów ul. Kościelna 7 Gorzów ul. Lompy 1 Gorzów ul. Lompy2 Gorzów ul. Lompy 3 Gorzów ul. Moniuszki 2 Gorzów ul. Morcinka 1 Gorzów ul. Morcinka 3a Gorzów ul. Oleska 53 Gorzów ul. Rynek 2/2,2/3,2/4 Gorzów ul. Wojska Pol. 4 Gorzów ul. Wojska Pol.5 Gorzów ul. Wojska Pol.6 Gorzów ul. Wojska Pol.11a Gorzów ul. Wojska Pol. 17 Gorzów ul. Wojska Pol.19 Gorzów ul. Wojska Pol. 20 Dębina 10 Jastrzygowice 29 Jastrzygowice 30 Pakoszków 19 Pawłowice 54 Zdziechowice 16 Zdziechowice 23 Zdziechowice 98	Gorzów ul. Rynek 1 Gorzów ul. Rynek 2/1,2/5 Gorzów ul. Rynek 6 Gorzów ul. Rynek 11 Gorzów ul. Rynek 12 Gorzów ul. Rynek 16 Gorzów ul. Rynek 17 Gorzów ul. Rynek 18 Gorzów ul. Wojska Pol 2 Gorzów ul. Złota 2 Goła 12 Jamy 61 Pawłowice 72 Uszyce 35

·bardzo zły (poniżej przeciętnego) - budynki do rozbiórki lub generalnego remontu

·zły (przeciętny) - budynki z uszkodzonym (zniszczonym) poszyciem i więźbą dachu kwalifikujące je do wymiany, wymagana nowa elewacji

·dostateczny (przeciętny) - wymagana konserwacja poszycia dachowego, odnowienia elewacji

·dobry (ponad przeciętny) - wymagana bieżąca konserwacja

Rozdział 2**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji
wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 3.1. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy Gorzów Śl. należy określić jako zły, wymagający znacznych nakładów finansowych na jego poprawę.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane będą w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994 roku – Prawo Budowlane, ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków dokonywanych przez zarządcę.

3. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczenia na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach.

4. Corocznie będzie przygotowany plan remontów uwzględniający wpływy z tytułu najmu lokali oraz realne możliwości finansowe gminy.

5. W pierwszej kolejności prace remontowe związane będą z elementami konstrukcyjnymi budynków, tj. dachy, stropy, fundamenty, a następnie remonty instalacji oraz zewnętrzne prace przy elewacji budynków. Sukcesywnie dokonywana będzie wymiana i remonty pieców kaflowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej. Ze względu na poważne zaległości dotyczące wymiany stolarki okiennej, jej wymiana trwać będzie przez najbliższe 10 lat.

6. Ustala się następujące standardy, jakimi powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób gminy Gorzów Śl.

1) standard budynków:

- a) elementy konstrukcyjne budynków bez zagrożeń,
- b) sprawna instalacja odgromowa,
- c) elewacja bez ubytków tynku, odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat,
- d) sprawna instalacja elektryczna,
- e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badania kontrolne co rok),
- f) malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 7 lat,
- g) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- h) sprawne zamki i domofony w wyjściu głównym;

2) standard lokalu mieszkalnego:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- b) sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- c) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- d) sprawna instalacja elektryczna,
- e) wyposażenie lub dostęp do pomieszczeń sanitarnych.

7. Plan finansowy remontów i modernizacji budynków w latach 2017 – 2021 wraz z remontami części wspólnych w budynkach z udziałem lokali prywatnych przedstawiono w tabelach nr 3,4,5.

Remonty budynków (w tys. zł)

tabela nr 3

Rodzaj remontów	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
1) Remonty dachów wraz z robotami dekarскими	150	120	180	150	180
2) Remonty kom. i wentylacji	5	6	6	5	7
3) Wymiana i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej	10	8	7	7	8
4) Remonty (wymiana) instalacji elektrycznej i odgromowej	120	110	80	80	70
5) Remonty (wymiana) instalacji wod.-kan. wraz z remontami szamb	4	5	4	5	2
6) Remonty elewacji oraz roboty ogólnobudowlane	150	170	85	90	80
7) Malowanie klatek schodowych	6	5	4	4	5
Ogółem	445	424	366	341	352

Remonty mieszkań (w tys. zł)

tabela nr 4

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
1) Wymian okien zakwalifikowanych do wymiany ze względu na bezpieczeństwo najemców i przechodniów oraz ich remonty	20	15	20	25	20
2) Remont lokali przeznaczonych do zasiedleń	10	5	4	4	3
3) Przebudowa pieców, zapewnienie środka grzewczego,	10	30	40	30	10
4) Remonty podłóg i posadzek	3	4	5	6	7
5) Wymiana instalacji	4	5	6	3	5
Ogółem	47	59	75	68	45

Inne potrzeby remontowe (w tys. zł)**tabela nr 5**

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
1) Sporządzanie niezbędnych ekspertyz	5	6	7	8	9
2) Rozbiórki budynków gminnych (komórki, garaże)	2	1	3	1	1
3) Zabezpieczenie budynków gminnych do czasu ich sprzedaży lub rozbiórki	2	1	2	1	1
Ogółem	9	8	12	10	11

Rozdział 3**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

§ 4.1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gorzów Śl. jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa;
- 3) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

2. W pierwszej kolejności kontynuowane będą działania polegające na zbyciu własności Gminy z budynków w których znajdują się już lokale prywatne. Wobec najemców zajmujących dotychczasowe lokale będą podejmowane działania zgodne z obowiązującymi przepisami.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkaniowych w najbliższych latach**tabela nr 6**

Lata	Adres	Liczba lokali
2017	Skrońsko 26	6
	Gorzów ul. Kluczborska 26	3
2018	Gorzów ul. Kościelna 7	4
2019	Gorzów ul. Moniuszki 2	3
2020	Jamy 37a	4
2021	Pakoszków 8	2

Rozdział 4**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5.1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym a czynsz będzie ustalany wg tabeli oczynszowania.

Tabela oczynszowania mieszkań**tabela nr 7**

Stan wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje oraz urządzenia	Baza	Położenie budynku		Stan techniczny budynku			Usytuowanie mieszkania w budynku	
		centralne	peryferyjne	ponad przeciętny	przeciętny	poniżej - przeciętny	korzystne	niekorzystne
1 Lokale mieszkaniowe standardowe wyposażone we wszystkie urządzenia bez gazu i ciepłej wody	100%	+20%	0%	+10%	0%	-10%	0%	-10%
2 Lokale jw. bez c.o.	90%							
3 Lokale mieszkaniowe wyposażone we wszystkie urządzenia bez łazienki lub wc	85%							
4 Lokale mieszkaniowe bez co, łazienki lub wc	80%							
5 Lokale mieszkaniowe bez co, łazienki i wc	70%							
6 Lokale jw. oraz bez instalacji wod.-kan	60%							

Czynniki różnicujące:

1) *położenie budynku:*

- a) *centralne: budynki położone administracyjnie na terenie miasta Gorzów Śląski za wyjątkiem ul. Oleskiej,*
- b) *peryferyjne: budynki położone administracyjnie na terenie administracyjnym gminy Gorzów Śląski;*

2) stan techniczny budynku:

- a) budynki o ponad przeciętnym stanie technicznym – budynki po generalnym remoncie oraz budynki: Pawłowice 72, Goła 12, Uszyce 35, Rynek 1,6,11,12,16,17,18, Wojska Polskiego 2, Złota 2 oraz część budynku Rynek 2 (lokale 2/1,2/5),
- b) budynki o przeciętnym stanie technicznym – budynki wymagające drobnych remontów, napraw i konserwacji,
- c) budynki o stanie technicznym poniżej przeciętnego – budynki o dużym stopniu zniszczenia: Skrońska 26. Pakoszków 7;

3) usytuowanie mieszkania w budynku:

- a) korzystne: mieszkania usytuowane korzystnie na parterze I, II, III piętro,
- b) niekorzystne: mieszkania usytuowane na strychu (wejście po przez strych), lub z ciemną kuchnią.

Przy uwzględnieniu czynników zmniejszających oraz zwiększających, stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może być mniejsza niż 60% stawki bazowej.

2. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu za najem lokali mieszkalnych na następujących zasadach:

- 1) średni dochód brutto w okresie ostatnich sześciu miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym 80% najniższej emerytury;
- 2) wysokość stawki czynszu nie jest niższa niż 3% wartości odtworzeniowej.

Wysokość udzielonej obniżki czynszu w stosunku do dochodów**tabela nr 8**

	Wysokość dochodu brutto na jednego członka gospodarstwa domowego	Wysokość obniżki
Gospodarstwa jednoosobowe	od 100 do 80% najniższej emerytury*	10%
	od 80 do 60% najniższej emerytury	20%
	od 60 do 40% najniższej emerytury	30%
	40% i poniżej 40% najniższej emerytury	40%
Gospodarstwa wieloosobowe	od 80 do 75% najniższej emerytury	10%
	od 75 do 55% najniższej emerytury	20%
	od 55 do 40% najniższej emerytury	30%
	40% i poniżej 40% najniższej emerytury	40%

*najniższa emerytura – kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

§ 6. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu.

1. Najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi możliwe jest udzielenie pomocy w formie i na zasadach określonych uchwałą nr II/8/2010 Rada Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny oraz warunki dopuszczania pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną.

2. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach i zasadach określonych w zał. nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi możliwe jest udzielenie pomocy w formie i na zasadach określonych uchwałą nr II/8/2010 Rada Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny oraz warunki dopuszczania pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną.

Rozdział 5

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzów Śl. oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 7. Zarząd mieszkaniowy zasobem Gminy Gorzów Śl. sprawuje Zakład budżetowy. Zakład zapewnia kompleksową obsługę finansowo- księgową i sprawuje merytoryczny zarząd w zakresie zawierania umów, dozoru technicznego oraz obsługę w sprawach bieżących i remontowych.

W sprawach podmiotu administrującego zasobami nie przewiduje się w najbliższych latach znaczących zmian.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 - 2021

§ 8.1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu gminy.

2. Corocznie w uchwale budżetowej Rada Miejska Gorzów Śl., po uwzględnieniu możliwości finansowych gminy, będzie planowała środki, które będą przeznaczone na właściwe utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy.

3. Planowana wielkość środków, o których mowa w pkt.1 w latach 2017-2021, została przedstawiona w tabeli nr 9:

w tys. zł

tabela nr 9

Źródła finansowania	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Czynsze za lokale mieszkalne	298	291	284	280	277
Czynsze za lokale użytkowe i garaże	121	122	124	127	131
Oplaty za administrowanie	5	5	6	6	6
Środki z budżetu gminy	284	262	233	207	201
Razem	708	680	647	620	615

Rozdział 7

Wysokość wydatków w latach 2017 –2021 z podziałem na koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

§ 9. Koszty utrzymania zasobu mieszkalnego gminy w latach 2017 – 2021 zostały przedstawione w tabeli:

w tys. zł

tabela nr 10

Rodzaje kosztów	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	185	187	191	194	198
Koszty remontów i modern.	501	491	453	419	408
Zarząd nieruchomości wspól.	-	-	-	-	-
Razem	708	680	647	620	615

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10.1. W budynkach po zlikwidowanych placówkach oświatowych należy przeprowadzić ich adaptację w celu pozyskania nowych lokali mieszkalnych.

Pozwoli to na sprzedaż budynków i nieruchomości w zły stanie technicznym oraz zabezpieczenie zastępczych lokali na okres remontów istniejących lokali lub budynków.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy dążyć do:

- 1) racjonalizacji i urealnienia opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacji należności;
- 3) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy;
- 4) przeznaczanie w drodze adaptacji na mieszkania; lokale i pomieszczenia stanowiące własność gminy (np.: strychy);
- 5) racjonalne gospodarowanie środkami budżetowymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 9

Działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji

§ 11. W "Lokalnym programie rewitalizacji Gminy Gorzów Śląski na lata 2016-2020" nie odniesiono się do mieszkaniowych zasobów komunalnych, mogących mieć wpływ na zapobieżenie wykluczeniu mieszkańców obszarów rewitalizacji

Wykaz nr 1

Zestawienie lokali mieszkalnych w gminie Gorzów Śl.

Lp.	Adres	Rodzaj budynku	Ilość lokali mieszkalnych			Powierzchnia lokali		
			ogółem	gminy	prywatnych	ogółem	gminy	prywatnych
1	ul. Byczyńska 12	mieszkalny	6	5	1	313,88	277,38	36,50
2	ul. Gorzołki 1	miesz.-użytko	3	3	0	121,10	121,10	0
3	ul. Gorzołki 3	miesz.-użytko	3	3	0	149,78	149,78	0
4	ul. Gorzołki 5	mieszkalny	6	6	0	248,80	248,80	0
5	ul. Kluczborska 5	miesz.-użytko	1	1	0	54,52	54,52	0
6	ul. Kluczborska 7	mieszkalny	6	6	0	220,63	220,63	0
7	ul. Kluczborska 26	mieszkalny	3	3	0	183,80	183,80	0
8	ul. Kościelna 7	mieszkalny	5	3	2	332,56	214,82	117,74
9	ul. Lompy 1	miesz.-użytko	4	4	0	177,79	177,79	0
10	ul. Lompy 2	miesz.-użytko	1	1	0	83,87	83,87	0
11	ul. Lompy 3	miesz.-użytko	4	4	0	197,94	191,56	0
12	ul. Moniuszki 2	mieszkalny	6	3	3	382,14	187,45	194,69
13	ul. Morcinka 1	mieszkalny	3	3	0	145,84	145,79	0
14	ul. Morcinka 3	mieszkalny	1	1	0	31,19	31,19	0
15	ul. Morcinka 3a	mieszkalny	4	4	0	154,17	154,17	0
16	ul. Oleska 53	miesz.-użytko.	1	1	0	39,35	39,35	0
17	ul. Rynek 1	miesz.-użytko	3	3	0	185,72	185,72	0
18	ul. Rynek 2	miesz.-użytko	5	5	0	227,34	227,34	0
19	ul. Rynek 4	mieszkalny	1	1	0	70,87	70,87	0
20	ul. Rynek 6	mieszkalny	4	4	0	172,54	172,54	0
21	ul. Rynek 11	miesz.-użytko	3	3	0	183,20	183,20	0
22	ul. Rynek 12	miesz.-użytko	6	6	0	273,60	273,60	0
23	ul. Rynek 16	miesz.-użytko	3	3	0	156,89	156,89	0
24	ul. Rynek 17	miesz.-użytko	7	7	0	303,39	303,39	0
25	ul. Rynek 18	miesz.-użytko	9	9	0	377,07	377,07	0
26	ul. Wojska Pol. 1	miesz.-użytko	8	8	0	443,77	443,77	0
27	ul. Wojska Pol. 2	miesz.-użytko	2	2	0	189,6	189,6	0
28	ul. Wojska Pol. 4	miesz.-użytko	3	3	0	135,55	135,55	0
29	ul. Wojska Pol. 5	mieszkalny	4	4	0	188,10	188,10	0
30	ul. Wojska Pol. 6	miesz.-użytko	5	5	0	281,71	281,71	0
31	ul. Wojska Pol. 11a	mieszkalny	2	2	0	145,07	145,07	0
32	ul. Wojska Pol. 17	miesz.-użytko	2	2	0	143,68	143,68	0
33	ul. Wojska Pol. 19	miesz.-użytko	7	7	0	360,19	360,19	0
34	ul. Złota 2	mieszkalny	9	9	0	477,88	477,88	0
35	Dębina 10	mieszkalny	1	1	0	76,2	76,2	0
36	Goła 12	miesz.-użytko	2	2	0	124,31	124,31	0
37	Jamy 37a	miesz.-użytko	4	4	0	187,08	187,08	0
38	Jamy 61	mieszkalny	1	1	0	37,84	37,84	0

39	Jastrzygowice 29	mieszkalny	3	3	0	183,62	183,62	0
40	Jastrzygowice 30	mieszkalny	4	4	0	221,32	221,32	0
41	Pakoszków 8	miesz.-użytko	2	2	0	113,61	113,61	0
42	Pakoszków 19	miesz.-użytko	1	1	0	64,46	64,46	0
43	Pawłowice 54	mieszkalny	6	5	1	264,28	230,56	33,72
44	Pawłowice 72	mieszkalny	5	4	1	196,73	171,13	25,60
45	Skrońsko 26	miesz.-użytko	6	6	0	344,92	344,92	0
46	Uszyce 35	mieszkalny	2	2	0	90,2	90,2	0
47	Zdziechowice 98	mieszkalny	3	3	0	174,59	174,59	0
48	Zdziechowice 23	mieszkalny	1	1	0	104,80	104,80	0
49	Zdziechowice 16	miesz.-użytko	3	3	0	301,75	301,75	0
OGÓLEM			184	176	8	9639,24	9230,99	408,52

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXVIII/191/2016
Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego
z dnia 29 grudnia 2016 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GORZÓW ŚLĄSKI

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Zasady niniejsze regulują sposób gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, określają tryb zawierania umów i kryteria jakie powinny spełniać osoby, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 2. Na lokale socjalne mogą być przeznaczone zwolnione lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, wyposażone w co najmniej: piec grzewczy, instalację elektryczną, mające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i WC.

§ 3. Czynsz, o którym mowa w uchwale ustala się według zasad określonych w rozdziale IV § 5 Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gorzów Śl. na lata 2017-2021.

Rozdział 2 Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 4. Gmina Gorzów Śląski może wynajmować lokale mieszkalne wnioskodawcom, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) są członkami wspólnoty samorządowej:
 - a) osoby zamieszkują na terenie Gminy,
 - b) osoby, które w inny sposób wykażą, że ich centrum życiowe znajduje się na terenie Gminy;
- 3) posiadają niski dochód określony w § 8 ust 1, 2.

§ 5.1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na rok z możliwością przedłużenia jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

2. Osoba, której termin ważności umowy najmu na lokal socjalny dobiega końca, zobowiązana jest złożyć podanie w terminie 1 miesiąca, poprzedzającego datę wygaśnięcia umowy o przedłużenie umowy.

Rozdział 3 Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali mieszkalnych powinny być zawierane według prawa pierwszeństwa na czas nie oznaczony:

§ 6.1. Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom z prawem pierwszeństwa, które spełniają następujące warunki:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) zamieszkują w lokalu, gdzie na osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi. W uzasadnionych przypadkach spowodowanych sytuacją rodzinną jak: przemoc w rodzinie, zamieszkiwanie dwu lub więcej rodzin w jednym mieszkaniu, sytuacją losową jak: choroba współzamieszkującego, wymagającego dodatkowej powierzchni mieszkalnej, dopuszcza się powierzchnię pokoi do 6 m² na osobę;
- 3) zamieszkują w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi;
- 4) opuściły placówkę opiekuńczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce opiekuńczej zameldowane były na terenie gminy Gorzów Śl. co najmniej przez 3 lata;

5) ostatni najemca jeśli zamieszkiwał bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- a) uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe wraz z odsetkami i dodatkowymi kosztami egzekucyjnymi i sądowymi, innymi kosztami eksploatacyjnymi, należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu),
- b) zkanie utrzymane jest w należytych stanie technicznym i sanitarnym,
- c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może wskazać do zawarcia umowy najmu osoby spoza listy oczekujących, po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali socjalnych powinny być zawierane według prawa pierwszeństwa:

§ 7. Lokal socjalny może być przydzielony z prawem pierwszeństwa osobie lub osobom:

- 1) które utraciły mieszkania na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) które zajmują lokal nie nadający się do zamieszkiwania ze względu na stan techniczny i wyposażenie, lub którego powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym oraz spełniające kryteria dochodu gospodarstwa domowego określone w Rozdziale V § 8;
- 4) które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w Rozdziale V § 8.

Rozdział 5

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 8.1. Dochód na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniający oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, określa się:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym na poziomie 70% lecz nieprzekraczający 100% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym na poziomie 50% lecz nieprzekraczający 90% najniższej emerytury.

2. Dochód na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniający oddanie w najem lokalu socjalnego, określa się:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym, nieprzekraczający 70% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym, nieprzekraczający 50% najniższej emerytury.

3. Dochód oznacza sumę dochodów brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, jednorazowych zapomóg, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, zasiłków pielęgnacyjnych zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 6

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 8 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi);
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu schorzeń lub stopnia niepełnosprawności ruchowej.

Rozdział 7

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

§ 10.1. Najemcy lokali Komunalnych mogą dokonywać zamiany dobrowolnej zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale komunalne pod warunkiem złożenia wniosku do Burmistrza Gorzowa Śl. i uzyskania pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

2. Warunkiem zamiany przez najemców lokali komunalnych jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, brak zadłużenia czynszowego.

3. Zamiana lokalu w każdym przypadku wymaga pozytywnej opinii komisji i zgody Burmistrza Gorzowa Śl.

4. Nie zezwala się na dokonanie zamiany w wyniku, której na osobę będzie przypadało mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, chyba, że wnioskodawca dobrowolnie wyrazi zgodę na zamieszkanie w takich warunkach.

5. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większej powierzchni mieszkalnej (pokoi).

6. Najemcy lokali o utrudnionym dostępie do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

7. Czas oczekiwania na zamianę jest uzależniony od odzysku lokali mieszkalnych przeznaczonych do zamiany.

Rozdział 8

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 11.1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miejskim w Gorzowie Śląskim, z klauzulą, która uprawnia organy właściwie do załatwienia wniosku do ujawnienia odpowiednich danych osobowych tych osób w tej sprawie.

2. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawne są też kryteria wyboru osób, z którymi umowy powinny być zawierane.

3. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej i jest wykonywana między innymi poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego aktualnych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, za ich zgodą, poprzez wyrażenie zgody na wykorzystywanie danych osobowych w tym celu.

4. Właściwy referat Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim sporządza co najmniej raz na kwartał projekty wykazów osób zakwalifikowanych do wynajmu lub zamiany lokali mieszkalnych, zwanych dalej „wykazami” po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Rady Miejskiej.

5. Projekty wykazów po zweryfikowaniu i zatwierdzeniu przez Burmistrza Gorzowa Śl. podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na okres 14 dni.

6. W projektach tych gmina informuje o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń do wykazów.

7. Po upływie 14 dni oraz rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 5, Burmistrz ustala i podaje do publicznej wiadomości ostateczne wykazy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali z zasobu mieszkaniowego.

8. Po tym terminie sporządza się listę osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego lub zamianę, która powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.

9. Osobom ujętym na liście, o której mowa w ust. 7, zostają przedstawione propozycje zawarcia umowy najmu lub zamiany lokalu; w razie odmowy przedstawia się drugą propozycję na inny lokal.

10. W przypadku odrzucenia przez tę osobę obydwóch propozycji zawarcia umowy, osobę taką skreśla się z listy oczekujących.

11. Osoba skreślona z listy z przyczyny określonej w ust. 9 może ponownie ubiegać się o najem lokalu mieszkalnego po upływie roku od daty skreślenia na podstawie nowego wniosku, jeżeli nadal spełnia warunki określone w niniejszej uchwale.

12. Niniejszy tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków ma zastosowanie przy najmie lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, socjalnych i zamiennych.

13. Do zawarcia umowy najmu lokalu osoba winna przedłożyć zaświadczenie o dochodach brutto w gospodarstwie domowym za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

14. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomiania tut. Urzędu o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

Rozdział 9

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu kapitalnego

§ 12.1. Mieszkaniowy zasób Gminy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy w celu wyodrębnienia lub powiększenia zajmowanego mieszkania po spełnieniu następujących warunków:

- 1) złożenia wniosku do Burmistrza;
- 2) uzyskania pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. Adaptacja, o której mowa w ust. 1, polega na nadbudowie, rozbudowie, przebudowie, odbudowie pomieszczeń nie mieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

3. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w ust. 2 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

4. Informacja o obiektach i lokalach, o których mowa w ust. 3, przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu.

5. Załatwianie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku.

6. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu, na czas nieoznaczony uzyskanego poprzez wykonanie remontu lub adaptację we własnym zakresie i na własny koszt przysługuje:

- 1) osobie niedysponującej samodzielnym mieszkaniem;
- 2) osobie, której dochody wskazują na możliwość przeprowadzenia na własny koszt remontu lub adaptacji tj. dochody na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku są wyższe niż 150% najniższej emerytury.

7. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych, osoba wymieniona w ust. 6 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

8. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

9. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 10

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

§ 13.1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę bądź po jego śmierci, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego mogą ubiegać się o regulację tytułu prawnego tego lokalu, o ile zamieszkiwały faktycznie z dotychczasowym najemcą przez okres co najmniej 5 lat, poprzedzający datę opuszczenia przez niego lokalu. Osoby te nie mogą zalegać z opłatami za korzystanie z lokalu.

2. Nie mogą zawrzeć umowy najmu osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, budynku lub jego części oraz te, których dochód przekracza kryterium określone w niniejszej uchwale, odpowiednio do lokalu, który ma być przedmiotem najmu.

3. Przepisy § 13 ust. 1 i 2 stosuje się do osób, które nie wstąpiły w najem lokalu po śmierci najemcy.

4. Osobom niespełniającym warunku, określonego ust. 1, wynajmujący wyznacza dwu miesięczny termin do opuszczenia lokalu.

Rozdział 11

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14.1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w pierwszej kolejności przeznaczają się do najmu na rzecz rodzin wieloosobowych (min. 6 osób), a następnie wynajęcia w drodze przetargu, celem którego jest ustalenie najwyższej stawki czynszu nie niższej niż 150% wartości stawki bazowej czynszu w gminie.

2. Zasady i regulamin przeprowadzania przetargu określa Burmistrz Gorzowa Śl. w drodze zarządzenia.