



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 06 kwietnia 2021 r.

Poz. 1453

UCHWAŁA NR XXXIV/281/2021 RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU

z dnia 11 marca 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Złocieniec w latach 2021-2026 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, z 2021 r. poz. 11), Rada Miejska w Złocięncu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Złocieniec na lata 2021 - 2026, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec, określone w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLII/351/2017 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Złocieniec w latach 2018 - 2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 503, poz. 504, poz. 3583).

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mirosław Kacianowski

Załącznik Nr 1 do
UCHWAŁY NR XXXIV/281/2021
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU
z dnia 11 marca 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Złocieniec w latach 2021-2026

§1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Złocieniec w poszczególnych latach.

1. Mieszkaniowy zasób gminy Złocieniec, zwanej dalej „gminą”, objęty niniejszym programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy, lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale będące własnością Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocieniu (Nr w KRS 0000113569) jako jednoosobowej spółki z wyłącznym udziałem skarbu gminy. Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. składał się z 736 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 33.326,17 m², w tym:
 - 1) 159 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5.778,32 m² w 33 budynkach stanowiących wyłączną własność gminy;
 - 2) 530 lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy o łącznej powierzchni użytkowej 25.256,39 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
 - 3) 46 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2.254,13 m² należących do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocieniu (Nr w KRS 0000113569);
 - 4) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 37,33 m², w stosunku do którego Gminie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Struktura wieku budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 (stanowiących wyłączną własność gminy) wygląda następująco:
 - 1) budynki wybudowane przed 31 grudnia 1946 r. – 27;
 - 2) budynki wybudowane lub zmodernizowane w okresie po 1 stycznia 1947 r. – 6.
3. Ponadto gmina w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wynajmuje:
 - 1) 4 lokale mieszkalne od Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp w Złocieniu” o łącznej powierzchni 213,36 m²,
 - 2) 19 lokali mieszkalnych od Agencji Mienia Wojskowego o łącznej powierzchni 914,12 m²,
 - 3) 13 lokali mieszkalnych wynajmowanych od prywatnego przedsiębiorcy o łącznej powierzchni 681,55 m².
4. Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest najczęściej adekwatny do wieku budynków, w których się znajdują. Stan techniczny tych budynków jest z kolei bardzo zróżnicowany. Część budynków jest w dobrym lub zadowalającym stanie technicznym z uwagi na stosunkowo nieduży wiek, część budynków przeszła z kolei remonty i modernizacje (w tym modernizacje energetyczne – najwięcej w latach 2019 - 2020), co poprawiło ich stan techniczny i estetyczny. Znaczna część budynków, w których znajdują się lokale gminne (zwłaszcza budynki wybudowane przed

1945 r.) wymaga jednak pilnych remontów i modernizacji, w tym w zakresie remontu elewacji połączonego z termomodernizacją czy remontów dachów.

5. W latach 2021-2026 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność gminy w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków.
6. Gmina, stosownie do posiadanych udziałów, partycypuje także w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.
7. Przewiduje się, że stan zasobu mieszkaniowego gminy ulegnie zmianie z powodu występowania następujących zjawisk:
 - 1) sukcesywna sprzedaż lokali,
 - 2) rozbiórka budynków ze względu na ich zły stan techniczny,
 - 3) adaptacja budynków na lokale mieszkalne,
 - 4) nabywanie lokali od innych podmiotów,
 - 5) realizacja budownictwa komunalnego.

Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2026 przedstawiona została w poniższej tabeli.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale mieszkalne	731	726	737	748	743	739
Najem socjalny lokali	88	89	90	90	90	90
Pomieszczenia tymczasowe	0	1	1	1	1	1

8. Ponadto gmina planuje wynajmowanie lokali mieszkalnych od podmiotów trzecich w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców (w tym planuje się przedłużyć umowy najmu obowiązujące na dzień przyjęcia niniejszego programu).
9. Realizację komunalnego budownictwa mieszkaniowego planuje się przede wszystkim z zachowaniem zasad nierozpraszania zabudowy. W związku z powyższym planuje się w szczególności zabudowywanie luk pomiędzy istniejącymi budynkami, które powstaną w wyniku rozbiórki budynków oraz lokalizowanie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w sąsiedztwie istniejącej zabudowy tego typu. W latach 2021-2024 planowane jest zwiększenie ogólnej liczby lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy o ok. 2,4%, przy czym współczynnik ten uwzględnia także planowaną sprzedaż i rozbiórki. Przewiduje się, że największą liczbę nowych lokali gmina pozyska do swojego zasobu w latach 2023 i 2024.
10. Ustala się wykaz następujących budynków przeznaczonych do rozbiórki:

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych położonych w budynku	Przewidywany termin rozbiórki	Przyczyny rozbiórki
1.	ul. Staszica 5	2	2021	zły stan techniczny
2.	ul. 11 Listopada 20	4	2022	zły stan techniczny
3.	ul. 11 Listopada 22	3	2022	zły stan techniczny
4.	ul. 11 Listopada 24	5	2023	zły stan techniczny

5.	ul. Nadrzeczna 9	4	2022	zły stan techniczny
----	------------------	---	------	---------------------

11. W związku z realizacją obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 § 4 ustawy Kodeks postępowania cywilnego, gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami. Tymczasowe pomieszczenia będą wskazywane dłużnikom mającym obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

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

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2021-2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych.

Budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy to w zdecydowanej większości budynki stare, wybudowane przed 1945 rokiem. Ich stan techniczny jest zły lub niezadawalający i wymaga znacznych nakładów finansowych związanych z jego poprawą. W związku z możliwościami finansowymi gminy oraz ze względu na fakt, że potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego są bardzo kosztowne, ustala się następujące priorytety w przeprowadzaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy, które na bieżąco będą ustalane w uchwale budżetowej gminy na poszczególne lata:

Lp.	Rodzaj prac remontowych	w tys. zł					
		2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
1.	Wymiana pokryć dachowych	45	140	60	70	90	80
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	25	20	25	25	20	20
3.	Wymiana instalacji gazowych	18	20	20	25	25	20
4.	Wymiana instalacji elektrycznej	16	18	20	22	22	25
5.	Wymiana/naprawa instalacji kanalizacyjnej	20	20	22	22	25	28
6.	Modernizacja ogrzewania mieszkań	50	60	80	40	100	70
7.	Malowanie klatek schodowych	20	20	20	20	20	20
8.	Termomodernizacja, ocieplenie budynków, kolorystyka elewacji	150	150	200	200	200	150
9.	Infrastruktura towarzysząca: ogrodzenia, chodniki, trawniki, zasobniki na odpady, place zabaw	30	40	45	45	50	45

10.	Fundusz remontowy wspólnot	580	592	625	638	643	665
	Razem	954	1080	1117	1107	1195	1123

Realizacja remontów prowadzona będzie zgodnie z ustalonym harmonogramem zatwierdzonym przez Burmistrza Złocieńca, po zabezpieczeniu odpowiednich środków finansowych w uchwale budżetowej.

§3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Zbywanie lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem ust. 4 i ust. 6.
2. Zgodnie z odpowiednią uchwałą Rady Miejskiej w Złocieńcu w sprawie zasad udzielania bonifikaty, od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stosowane są bonifikaty od ceny sprzedaży, jeżeli lokal jest zbywany na rzecz najemców, o których mowa w ust. 1.
3. W latach 2021-2026 gmina planuje prowadzić sprzedaż lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach wspólnotowych, szczególnie zaś w budynkach, w których pozostał ostatni niewyodrębniony lokal gminny. Natomiast przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy, będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia, przy czym analizą taką obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłoszą wszyscy najemcy lokali mieszkalnych oraz w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.
4. Planowana jest także sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargowej szczególnie w przypadku:
 - 1) lokali niezasiedlonych, jeżeli jest to uzasadnione interesem gminy;
 - 2) lokali w złym stanie technicznym, na których remont trzeba ponieść znaczne środki pieniężne;
 - 3) ostatniego lokalu gminnego w danym budynku,przy czym przetargowa sprzedaż lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 i 3 będzie możliwa, jeżeli najemca danego lokalu nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwszeństwa do nabycia tego lokalu.
5. Ze względu na wysokie koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, gmina będzie dążyć do całkowitej sprzedaży lokali mieszkalnych szczególnie w następujących budynkach:
 - 1) Kosobudy 20 - 1 lokal,
 - 2) Bobrowo 20 - 3 lokale,
 - 3) Kosobudki 2 - 1 lokal,
 - 4) Złocieniec, ul. Nadrzeczna 2a - 1 lokal, 7 - 1 lokal,
 - 5) Złocieniec, ul. Kościuszki 2 - 1 lokal i 10 - 1 lokal,

- 6) Złocieniec, Szarych Szeregów 21 - 1 lokal,
 - 7) Złocieniec, ul. Gdyńska 2 - 1 lokal, 8 - 1 lokal, 12 - 1 lokal, 14 - 1 lokal, 16 - 1 lokal, 22 - 1 lokal,
 - 8) Złocieniec, ul. Sikorskiego 6 - 2 lokale,
 - 9) Złocieniec, ul. Armii Polskiej 4 - 1 lokal, 12 - 1 lokal,
 - 10) Złocieniec, ul. Bohaterów Warszawy 11 - 1 lokal,
 - 11) Złocieniec, ul. Dworcowa 4 - 1 lokal, 11 - 1 lokal,
 - 12) Złocieniec, ul. Zaułek 7 - 1 lokal,
 - 13) Złocieniec, ul. 11 Listopada 6-8A - 1 lokal,
 - 14) Złocieniec, ul. Okrzei 6A - 1 lokal,
 - 15) Złocieniec, ul. Mickiewicza 3 – 1 lokal, 13 - 1 lokal,
 - 16) Złocieniec, ul. Wolności 2 – 1 lokal,
 - 17) Złocieniec, ul. Drawska 4A – 1 lokal,
 - 18) Nowe Worowo, Al. Wolności 3 – 1 lokal,
 - 19) Nowe Worowo, Chopina 2 – 1 lokal.
6. Ustala się wykaz następujących budynków, w których lokale mieszkalne wyłączają się ze sprzedaży:

Lp	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych będących własnością Gminy położonych w budynku
1	Złocieniec, ul. 11 Listopada 16	4
2	Złocieniec, ul. 11 Listopada 18	2
3	Złocieniec, ul. Podmiejska 14	15
4	Złocieniec, ul. Staszica 1	6
5	Złocieniec, ul. Targowa 2	3
6	Złocieniec, ul. Targowa 4	4
7	Złocieniec, ul. Mickiewicza 14	6
8	Złocieniec, ul. Myśliwska 10A	32
9	Kosobudy 49	6
10	Stare Worowo 8	16
11	Złocieniec, ul. Wielkopolska 4A	5
12	Złocieniec, ul. Kościuszki 6	1
13	Złocieniec, ul. Stary Rynek 4	6
14	Złocieniec, ul. Stary Rynek 5	4
15	Złocieniec, ul., Stary Rynek 7	2
16	Złocieniec, ul. Stary Rynek 10	2
17	Złocieniec, ul. Drawska 34	3
18	Złocieniec, ul. Boh. Warszawy 12	2

7. Ustala się następującą ilościową prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w latach 2021 – 2026:

	Lata					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026

Prognozowana ilość sprzedanych lokali mieszkalnych w szt.	6	5	5	5	5	5
--	---	---	---	---	---	---

§4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wysokość czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy oblicza się jako iloczyn wartości jednego punktu, ilości punktów i powierzchni użytkowej lokalu.
2. Ilość punktów, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 7, jest przyznawana lokalowi z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego, tj. ze względu na ogólny stan techniczny budynku, atrakcyjność położenia budynku i lokalu mieszkalnego w budynku, atrakcyjność użytkową lokalu, wyposażenie mieszkania w instalacje techniczne, ich stan, utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i na posesji oraz ze względu na powierzchnię przypadającą na jednego członka gospodarstwa domowego - w następujący sposób:
 - 1) budynki nowo wybudowane i budynki po kapitalnym remoncie wykonanym po 1 stycznia 2021 r. + 20 pkt;
 - 2) budynki nowo wybudowane i budynki po kapitalnym remoncie wykonanym w okresie od 01 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2020 r. + 18 pkt;
 - 3) budynki nowo wybudowane i budynki po kapitalnym remoncie wykonanym w okresie od 01 stycznia 2000 r. do 31 grudnia 2009 r. + 15 pkt;
 - 4) budynki nowo wybudowane i budynki po kapitalnym remoncie wykonanym w okresie od 01 stycznia 1990 r. do 31 grudnia 1999 r. + 12 pkt;
 - 5) budynki nowo wybudowane i budynki po kapitalnym remoncie wykonanym w okresie od 01 stycznia 1968 r. do 31 grudnia 1989 r. + 8 pkt;
 - 6) budynki nowo wybudowane i budynki po kapitalnym remoncie wykonanym w okresie od 01 stycznia 1947 r. do 31 grudnia 1967 r. + 6 pkt;
 - 7) budynki wybudowane i budynki po kapitalnym remoncie wykonanym przed 31 grudnia 1946 r. + 3 pkt;
 - 8) budynki po termomodernizacji wykonanej po 01 stycznia 2005 r. (z wyłączeniem budynków nowo wybudowanych po tej dacie) +5 pkt;
 - 9) lokal na parterze lub ostatnim piętrze (dotyczy budynków trzy lub czteropiętrowych) - 1 pkt;
 - 10) lokal na I, II lub III piętrze (dotyczy budynków czteropiętrowych) + 1 pkt;
 - 11) małe domy mieszkalne do 2-ch lokali mieszkalnych + 2 pkt;
 - 12) lokal w oficynie - 2 pkt;
 - 13) lokal w suterenie lub na poddaszu - 2 pkt;
 - 14) lokal na wsi lub przy ul. Nadrzecznej - 2 pkt;
 - 15) łazienka w lokalu + 3 pkt;
 - 16) wc w lokalu + 2 pkt;
 - 17) wc poza lokalem - 1 pkt;
 - 18) wc poza budynkiem - 2 pkt;
 - 19) ciemna kuchnia lub wnęka - 1 pkt;
 - 20) instalacja cw sieciowa + 2 pkt;
 - 21) instalacja c.o. + 2 pkt;
 - 22) instalacja gazowa + 2 pkt;

- 23) instalacja wodociągowa + 2 pkt;
 - 24) instalacja kanalizacyjna + 2 pkt;
 - 25) c.o. etażowe + 1 pkt;
 - 26) sprzątanie budynku i przyległej posesji + 3 pkt;
 - 27) sprzątanie posesji + 1 pkt;
 - 28) powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na 1 członka gospodarstwa domowego wynosi więcej niż 25 m^2 + 5 pkt.
3. Ustala się, że wartość punktu wynosząca obecnie 0,36 zł może być podnoszona co roku, aż do osiągnięcia 3% wartości odtworzeniowej lokalu ogłoszonej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego za II kwartał danego roku przy 20 punktach, przy czym podwyżka czynszów następować może tylko raz w roku.
 4. W gminie - na wniosek najemcy, stosuje się obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, których wysokość określają Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec.
 5. Racjonalna polityka czynszowa gminy w latach 2021 - 2026 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
 6. Wykonanie przez wynajmującego w czasie trwania stosunku najmu ulepszeń lokalu mających wpływ na wysokość czynszu, upoważnia wynajmującego do podwyższenia wysokości czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wysokość czynszu najmu obniża się do wysokości należnej zgodnie z czynnikami obniżającymi stawkę czynszu. Przed zmianą umowy najmu podwyższającą lub obniżającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający okoliczność zmiany wysokości czynszu.
 7. W przypadku umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Złocieniec w latach 2021-2026, zmiana dotychczasowej wysokości czynszu wynikająca z punktacji określonej w ust. 2, nie może nastąpić przed dniem 01 stycznia 2022 r..

§5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym będzie się odbywać poprzez powierzenie tych czynności Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocięcu (Nr w KRS 0000113569), w której kapitale zakładowym 100% udziałów posiada gmina.
2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach.

§6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz najmu za lokale użytkowe;
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali i gruntów;
- 4) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 5) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
- 6) środki z budżetu gminy;
- 7) inne dofinansowania zewnętrzne;
- 8) środki pochodzące z pożyczek i kredytów zaciągniętych na ten cel przez Gminę Złocieniec.

Ze środków tych pokrywane będą wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego gminy, wydatki związane udziałami gminy we wspólnotach mieszkaniowych (zaliczki na koszty bieżącej eksploatacji i fundusze remontowe) oraz wynagrodzenie zarządcy zasobu mieszkaniowego gminy. Zakłada się, że środki na potrzeby remontowe tworzone będą z wpływów z tytułu czynszów, po urealnieniu opłat czynszowych do 3% wartości odtworzeniowej oraz z budżetu gminy lub środków zewnętrznych (np. RPO WZP – na termomodernizację budynków).

§7. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są wpływy z czynszów za najem lokali. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym. Przewidywane koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego gminy na poszczególne lata przedstawiono w poniższej tabeli (z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne).

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i wydatki na fundusze remontowe wspólnot	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	koszty inwestycyjne
2021	2.100.000	954.000	80.000	610.000	50.000
2022	2.100.000	1.080.000	83.000	625.000	60.000

2023	2.200.000	1.117.000	86.000	640.000	80.000
2024	2.200.000	1.107.000	89.000	655.000	40.000
2025	2.300.000	1.195.000	92.000	670.000	100.000
2026	2.300.000	1.123.000	93.000	685.000	90.000

§8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmina będzie podejmować następujące działania:

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących,
- 2) ciągły monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów,
- 3) wyłączenie z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki,
- 4) dokonywanie zamian lokali z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkalnych, ze względu na stan zdrowia lub występującą niepełnosprawność,
- 5) wynajmowanie lokali mieszkalnych na potrzeby gminy od innych właścicieli nieruchomości,
- 6) sprzedaż lokali w budynkach wybudowanych przed 1946 rokiem, a w szczególności położonych na obszarach wiejskich,
- 7) adaptacja budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- 8) realizowanie budownictwa komunalnego,
- 9) przeznaczenie zwiększonych środków finansowych uzyskanych ze wzrostu stawek czynszów najmu lokali komunalnych na remonty budynków komunalnych.

Załącznik Nr 2 do
UCHWAŁY NR XXXIV/281/2021
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU
z dnia 11 marca 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec

Rozdział 1. Postanowienie ogólne

§1. Ilekroć w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) gminie – należy przez to rozumieć gminę Złocieniec;
- 3) Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Burmistrza Złocieńca;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1988 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) Burmistrz – należy rozumieć Burmistrza Złocieńca;
- 6) urządzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Złocieńcu;
- 7) spółce – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocieńcu (Nr w KRS 0000113569);
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejsze Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec.

§2. Wynajęcie lokali z mieszkaniowego zasobu może nastąpić na rzecz osób, które łącznie spełniają poniższe warunki, z zastrzeżeniem §3:

- 1) posiadają niski dochód, tj. spełniają warunek określony w §4 i
- 2) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, w tym nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, a w przypadku małżonków, żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu (budynku) mieszkalnego położonego na terenie gminy lub w miejscowości pobliskiej.

§ 3. Warunki, o których mowa w §2, nie dotyczą osób:

- 1) z którymi zawierane są umowy najmu tych lokali mieszkalnych, które zostały uzyskane w wyniku działań i nakładów wnioskodawcy, w tym adaptacji przez nich części wspólnych budynku lub lokali do zamieszkania na podstawie wcześniej zawartej umowy o przeprowadzenie prac adaptacyjnych lub remontowych na koszt wnioskodawcy;
- 2) o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1-3;
- 3) uprawnionych do lokalu w ramach najmu socjalnego na podstawie wyroku sądu.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§4. 1. Ustala się, że wysokość średniego dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu nie może przekroczyć, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) dla gospodarstw domowych ubiegających się o oddanie lokalu w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony:
 - a) 140% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym,
- 2) dla gospodarstw domowych ubiegających się o oddanie lokalu w najem socjalny lokalu:
 - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - b) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

2. W przypadku, gdy dochód, o którym mowa w ust. 1, przekracza nie więcej niż o 3% kryteria dochodowe, o których mowa w ust. 1, Komisja Mieszkaniowa może rozpatrzyć dany wniosek indywidualnie i podjąć decyzję o pozytywnym zaopiniowaniu wniosku o oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu.

§ 5. Ustala się następującą wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy uzasadniającą stosowanie niżej wskazanych obniżek czynszu najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony:

wysokość obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek	Poziom średniego dochodu w stosunku do najniższej emerytury w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy uprawniający do obniżki w:	
	gospodarstwie domowym jednoosobowym	gospodarstwie domowym wieloosobowym
90%	0-25%	0-20%
75%	26-50%	21-30%
50%	51-80%	31-50%
25%	81-100%	51-70%

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w:

- 1) warunkach przegęszczenia, tj. gdy na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 5 m² lub mniej powierzchni mieszkalnej (powierzchni pokoi), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² powierzchni mieszkalnej

(powierzchni pokoi), przy czym jeżeli zostanie wykazane, że w mieszkaniu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w osobnym pokoju, ogólną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 15 m²;

- 2) lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych lub społecznych, w tym wynikających z przemocy w rodzinie.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 7. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są w pierwszej kolejności z:

- 1) osobami zamieszkującymi w budynkach mieszkaniowego zasobu przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu ze względu na zły stan techniczny,
- 2) osobami zamieszkującymi dotychczas w budynkach mieszkaniowego zasobu, w których ustała możliwość zamieszkania w wyniku klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych nadzwyczajnych czynników zewnętrznych,
- 3) osobami znajdującymi się w trudnych sytuacjach rodzinnych w szczególności wynikających z przemocy w rodzinie, co zostanie potwierdzone przez uprawnione do tego instytucje,
- 4) osobami opuszczającymi dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub opiekuńczo-terapeutyczną, w związku z osiągnięciem pełnoletności
a przed umieszczeniem w danej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, przy czym uprawnienie to przysługuje przez okres 12 miesięcy od dnia opuszczenia domu dziecka, rodziny zastępczej lub danej placówki,
- 5) osobami pozostającymi w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zamieszkującymi w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada 5 m² lub mniej powierzchni pokoi,
- 6) osobami wstępującymi w stosunek najmu na podstawie art.691§1 Kodeksu cywilnego;
- 7) osobami, które są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od gminy na mocy ustawy lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego,
- 8) kobietami w ciąży, niepełnosprawnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej oraz sprawującymi nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałymi, obłożnie chorymi, emerytami i rencistami, osobami samotnie wychowującymi dzieci do lat 18.

§8. 1. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu przysługuje osobom, które:

- 1) osobami, o których mowa w §7 pkt 1-5;
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu;
- 3) które posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, zalegają z zapłatą czynszu i wyrażą zgodę na przejście do najmu socjalnego lokalu (nie dotyczy procedury zamiany lokali).

2. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na okres nie dłuższy niż 5 lat, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Okres, na który została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca po upływie okresu zawarcia poprzedniej umowy nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i wystąpi z wnioskiem o jej przedłużenie.

4. Do najmu socjalnego lokali przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej.

§ 9. 1. Dopuszcza się przeniesienie praw najemcy z umowy najmu lokalu na osobę wskazaną przez najemcę z powodu podeszłego wieku najemcy (ukończone 60 lat) lub złego stanu zdrowia najemcy, przy czym po przeniesieniu praw, dotychczasowy najemca nadal będzie zamieszkiwał w tym lokalu.

2. Warunkiem przeniesienia praw najemcy z umowy najmu lokalu na wskazaną przez niego osobę jest to, aby osoba wskazana:

- 1) była osobą bliską najemcy, w rozumieniu przepisów art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) wyraziła zgodę na przeniesienie na nią praw najemcy;
- 4) zamieszkiwała z najemcą co najmniej trzy lata przed przeniesieniem praw.

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.

§ 10. 1. Na wniosek najemcy o zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zamianę zajmowanego dotychczas lokalu na inny, wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu.

2. Na wniosek najemców o zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę wzajemną zajmowanych dotychczas lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Zamiana lokali może nastąpić pod warunkiem uregulowania przez zainteresowane zamianą strony wszelkich zobowiązań finansowych wobec gminy oraz spółki, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek zainteresowanych zamianą stron, Burmistrz może ustalić inne zasady uregulowania zobowiązań.

5. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lokal znajdujący się w innych zasobach dopuszczalna jest za zgodą właścicieli tych lokali, przy czym

w odniesieniu do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu zgodę wyraża Burmistrz po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

6. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy może być również dokonana na wniosek zainteresowanej strony w przypadku:

- 1) gdy najemca trwale zalega z opłatami czynszowymi, na lokal o mniejszej powierzchni lub na lokal, który na podstawie obiektywnych przesłanek będzie wiązał się z mniejszymi kosztami eksploatacyjnymi, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) gdy dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową.

7. Osoby zainteresowane zamianą lokali składają wnioski w siedzibie spółki.

8. Informacje o aktualnych propozycjach zamiany będą udostępniane na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółki.

§11.1. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna po zamianie przypadająca na 1 osobę nie powinna być mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

2. Ustala się następujące 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:

- 1) gmina oraz zarządca gminnego zasobu mieszkaniowego mają obowiązek stymulowania zamian lokali tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny oraz jej sytuacji materialnej, w związku z czym zarządca gminnego zasobu mieszkaniowego zobowiązany jest do dokonywania weryfikacji umów najmu i wypowiedzania ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w szczególności poza zasobem gminy,
- 2) najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

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.

§ 12. 1. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lub zamianę lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Burmistrz zarządzeniem powołuje Komisję Mieszkaniową.

2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi przedstawiciele:

- 1) Rady Miejskiej w Złocięncu;
- 2) Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Złocięncu,
- 3) policji;
- 4) urzędu

- 5) spółki.
3. W skład Komisji Mieszkaniowej może wejść także przedstawiciel samorządu mieszkańców gminy i przedstawiciel kuratorów sądowych Sądu Rejonowego w Drawsku Pomorskim.
4. Komisja powoływana jest w składzie liczącym od 6 do 9 osób.
5. Członkiem Komisji Mieszkaniowej nie może być osoba starająca się o najem lokalu lub najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
6. W przypadku rozpatrywania wniosku o najem lokalu zawieranego na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu złożonego przez rodzinę członka Komisji Mieszkaniowej, jest on zobowiązany wyłączyć się z obrad w sprawie rozpatrzenia tego wniosku.
7. Burmistrz wskazuje Przewodniczącego i Zastępcę Przewodniczącego, a Sekretarzem Komisji Mieszkaniowej będzie osoba wskazana przez spółkę.
8. Komisja Mieszkaniowa działa na posiedzeniach zwoływanych przez Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej z własnej inicjatywy lub na wniosek Burmistrza. Posiedzenia Komisji Mieszkaniowej odbywają się nie rzadziej niż raz na kwartał.
9. Opinie Komisji Mieszkaniowej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy jej składu. W razie równej liczby głosów, decyduje głos Przewodniczącego Komisji.
10. W razie nieobecności Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej, jego obowiązki przejmuje Zastępca Przewodniczącego.
11. Kadencja Komisji Mieszkaniowej trwa 5 lat.

§ 13. 1. Osoby ubiegające się o najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu są zobowiązane do złożenia wniosku według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszych zasad, zwanego dalej „wnioskiem”.

2. Wniosek składa się w siedzibie spółki do dnia 15 maja każdego roku.
3. Wnioski złożone do 15 maja danego roku będą brane pod uwagę przy sporządzaniu do dnia 30 czerwca listy osób oczekujących na lokal mieszkalny na rok następny.
4. Wniosek podlega wstępnemu sprawdzeniu przez pracownika spółki, który w razie konieczności, wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni o brakujące, a konieczne do jego rozpatrzenia informacje. Nie uzupełnienie braków wniosku w terminie, skutkuje jego pozostawieniem bez rozpatrzenia. Następnie pracownik spółki ocenia wniosek pod względem kryteriów punktowych, zgodnie z §14 ust. 3.
5. Kompletny wniosek, wraz z ustaloną punktacją przedłożony zostaje do rozpatrzenia Komisji Mieszkaniowej.

§ 14. 1. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski i przygotowuje w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku projekty rocznych list osób kwalifikujących się do:

- 1) najmu lub podnajmu lokali na czas nieoznaczony,
- 2) najmu socjalnego lokali,
zwane dalej „listami”.
2. Projekty list przedkładane są Burmistrzowi celem zatwierdzenia wraz z protokołami z posiedzenia Komisji Mieszkaniowej, na której rozpatrywano wnioski.

3. Komisja Mieszkaniowa podejmuje decyzję o zakwalifikowaniu osób do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu w oparciu o aktualną ocenę sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy, a o kolejności umieszczenia danej osoby na liście rozstrzyga się w oparciu o następujące kryteria:
- 1) powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę:
 - a) poniżej 3,00 m²/osobę - 30 pkt;
 - b) od 3,00 m² do 4,00 m²/osobę - 25 pkt;
 - c) od 4,00 m² do 5,00 m²/osobę - 20 pkt;
 - 2) stan rodziny:
 - a) osoba samotna z dzieckiem lub dziećmi - 25 pkt;
 - b) rodzina pełna z dziećmi - 20 pkt;
 - c) rodzina bez dzieci - 15 pkt;
 - d) osoba samotna - 10 pkt;
 - 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniu lub lokalu nie nadającym się na pobyt stały dla ludzi: -30 pkt;
 - 4) warunki dotychczasowego zamieszkiwania (lokal, w którym zamieszkuje wnioskodawca nie posiada):
 - a) wody - 10 pkt;
 - b) centralnego ogrzewania - 5 pkt;
 - c) łazienki - 4 pkt;
 - d) instalacji kanalizacyjnej - 6 pkt;
 - e) WC znajduje się w budynku lecz poza lokalem - 2 pkt;
 - f) WC znajduje się poza budynkiem - 6 pkt;
 - 5) dodatkowe:
 - a) choroby przewlekłe występujące w rodzinie potwierdzone orzeczeniem lekarskim – 5 pkt;
 - b) wnioskodawca lub członek jego rodziny jest ofiarą przemocy domowej - 15 pkt;
 - c) u wnioskodawcy lub członka jego rodziny występuje:
 - niepełnosprawność w stopniu lekkim - 5 pkt;
 - niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym - 10 pkt;
 - niepełnosprawność w stopniu znacznym - 15 pkt;
 - orzeczenie o niepełnosprawności wymagającej całkowitej opieki osób trzecich - 15 pkt;
 - d) okres oczekiwania na mieszkanie z zasobu mieszkaniowego przed wejściem w życie niniejszej uchwały potwierdzony przez spółkę:
 - od 3 do 5 lat - 2 pkt;
 - od 5 do 10 lat - 3 pkt;
 - od 10 do 15 lat - 5 pkt.
4. Umowy najmu lokali zawierane są w pierwszej kolejności z osobami umieszczonymi na liście na wyższej pozycji.

§ 15. 1. Burmistrz rozpatruje przedstawione projekty list, wprowadza ewentualne zmiany, po czym je zatwierdza w terminie do 31 lipca każdego roku. W przypadku wprowadzenia zmian, informuje o tym Komisję Mieszkaniową z podaniem uzasadnienia ich dokonania.

2. Listy osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie spółki i Urzędzie. Udostępnieniu na liście podlegają dane dotyczące wnioskodawców (imię i nazwisko) oraz ilość przyznanych punktów.
3. Osoby umieszczone na liście, przed zawarciem umowy, zobowiązane są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, o których mowa w §2.

§ 16. 1. W przypadku przekroczenia przez wnioskodawcę kryterium dochodu, o którym mowa w §2, albo uzyskania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, spółka skreśla wnioskodawcę z listy.

2. Osoby umieszczone na liście zostają z niej skreślone, gdy:

- 1) po otrzymaniu pisemnego wezwania nie dostarczą w terminie 30 dni bez usprawiedliwionego powodu, deklaracji o wysokości dochodów zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001r. w sprawie dodatków mieszkaniowych lub oświadczenia o stanie majątkowym zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu;
- 2) złożone dokumenty, o których mowa w pkt 1, i inne ustalenia wykażą, że wnioskodawca przestał spełniać warunki uprawniające do zawarcia umowy określonych niniejszą uchwałą.

§ 17. Zawarcie umów najmu w przypadkach, o których mowa w § 8 niniejszej uchwały nie wymaga uprzedniego umieszczenia wnioskodawcy na liście.

§ 18. 1. W miarę pozyskiwania wolnych lokali, Komisja Mieszkaniowa opiniuje na osobnych posiedzeniach, biorąc pod uwagę w szczególności wielkość lokalu oraz potrzeby mieszkaniowe osób umieszczonych na zatwierdzonych listach, z którą z tych osób ma być zawarta umowa najmu danego lokalu i przekazuje opinię do spółki.

2. Spółka przedstawia opinię, o której mowa w ust. 1, Burmistrzowi, celem wskazania osoby, z którą winna być zawarta umowa najmu.

3. Zakwalifikowanie danej osoby, jako uprawnionej do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

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

§19. 1. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, pozostałymi w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, którzy zamieszkiwali wspólnie z najemcą i byli zameldowani w tym lokalu na pobyt stały, jeżeli najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego lub

- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym, w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych (zamieszkałych dotychczas wspólnie z najemcą), nastąpiłoby przegęszczenie.

2. Warunkiem zawarcia umów najmu w trybie określonym w ust. 1, jest uregulowanie na rzecz wynajmującego wszelkich zaległości z tytułu czynszu i opłat za lokal.

§20. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, w przypadku, gdy nie ma do niego prawa, a §19 ust. 1 nie ma do niej zastosowania, obowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę. Analogiczny sposób postępowania stosuje się w stosunku do osób, które po śmierci najemcy pozostały w lokalu, a nie wstąpiły w jego miejsce w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, z tym, że bieg terminu 3 miesięcy na wydanie lokalu rozpoczyna się od dnia śmierci najemcy.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 21. 1. W przypadku zwolnienia lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², lokal ten może zostać oddany w najem wnioskodawcy umieszczonemu na liście, którego gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób, spełniającemu pozostałe kryteria określone w uchwale z, zastrzeżeniem ust. 2.

2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą zostać oddawane w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lub oddawane w najem, jako lokale zamienne.

Rozdział 9.

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

§22. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku,
- 3) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą,
- 4) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji,

potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę,

- 5) w przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 4, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

Rozdział 10.

Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu

§23. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, mogą być oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie zobowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z administratorem mieszkaniowego zasobu, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonania prac.

2. Lokale, o których mowa w ust.1, mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności:

- 1) jako lokale zamienne;
- 2) osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wskazania najmu lokali na czas nieokreślony;
- 3) osobom oczekującym na zamianę lokalu ze względu na stan zdrowia.

3. Umowa najmu zostaje zawarta po zakończeniu remontu i przedłożeniu niezbędnych dokumentów oraz po dokonaniu odbioru robót.

§ 24. 1. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie sześciu miesięcy od daty podpisania umowy z administratorem mieszkaniowego zasobu nie rozpoczną prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do ponownego przydziału.

2. Zakres prowadzonych w lokalu prac powinien być szczegółowo uzgodniony z administratorem mieszkaniowego zasobu i zaakceptowany przez niego.

Rozdział 11.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§25. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 09 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. O przeznaczeniu lokali na wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 1, decyduje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 12.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 26. Raz w roku, w terminie do 30 listopada, Komisja Mieszkaniowa składa Radzie Miejskiej w Złocięncu sprawozdanie ze swej działalności.

§27. 1. Do dnia 31 grudnia 2021 r. zachowują moc listy osób oczekujących na przyznanie lokalu z gminnego zasobu sporządzone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

2. Wszystkie przewidziane niniejszą uchwałą terminy ustalone w procedurze tworzenia i zatwierdzania rocznej listy osób kwalifikujących się do najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu z gminnego zasobu, przedłuża się o 30 dni przy tworzeniu tej listy w roku 2021.

Załącznik do
**Zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu
gminy Złocieniec**

**Wniosek o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu
z mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec**

Wnioskodawca/wnioskodawcy

.....
(imię i nazwisko)

Adres zamieszkania

.....

Nr telefonu

E-mail:

1. Zamieszkuję w lokalu (podać adres i rok zamieszkania)

.....
.....

jako:

- a) osoba posiadająca tytuł prawny do tego lokalu
- b) członek rodziny najemcy lub właściciela
- c) bezumowny użytkownik
- d) na stacji

Właścicielem /administratorem zajmowanego przez wnioskodawcę mieszkania jest:

.....
(np. gmina Złocieniec, ZGM, osoba prywatna, spółdzielnia mieszkaniowa, Agencja Mienia
Wojskowego)

Opis mieszkania

- lokal mieszkalny położony jest w budynku jednorodzinnym*, wielorodzinnym*; mieszkanie położone
jest w budynku mieszkalnym*, niemieszkalnym*; przeznaczonym do rozbiórki * składa się z
pokoi*, kuchni*, łazienki*, przedpokoju*, wyposażony jest w instalację gazową*, wodno-
kanalizacyjną*, ogrzewanie c.o.*, piecowe*.

(* - właściwe podkreślić)

- powierzchnia użytkowa całego lokalu wynosi m².

- powierzchnia użytkowa pokoi wynosi m².

- powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę zamieszkujejącą w lokalu wynosi m²

2. Oświadczam(my), że:

1) nie posiadam(my)* tytułu prawnego do innego lokalu położonego w gminie Złocieniec lub pobliskiej miejscowości, przy czym jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia;

2) posiadam(my)* tytuł prawny do innego lokalu położonego w gminie Złocieniec pobliskiej miejscowości, lecz nie mam/y możliwości w nim zamieszkiwania, gdyż (wpisać adres i rodzaj tytułu oraz kto posiada tytuł do lokalu i okoliczności wykluczające zamieszkiwanie):

.....
.....
.....

3) posiadałem/posiadaliśmy tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości położonej w (podać adres lokalu/ nieruchomości i datę, do której wnioskodawca był w ich posiadaniu)

.....
.....,

a powodem utraty ww. tytułu prawnego było (podać przyczynę np. zbycie, wypowiedzenie umowy, egzekucja z własności itp. i datę utraty tytułu):

.....
.....

3. Przebywałem/-am w placówce opiekuńczo-wychowawczej (pieczy zastępczej) – TAK /NIE* (potwierdzić zaświadczeniem)

.....
.....
(adres, rodzaj pieczy zastępczej, data opuszczenia)

4. Dodatkowe informacje:

1) powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę:

a) poniżej 3,00 m²/osobę – TAK / NIE*

b) od 3,0 m² do 4,00 m²/osobę – TAK / NIE*

c) od 4,0 m² do 5,00 m²/osobę – TAK / NIE*

2) stan rodziny:

a) osoba samotna z dzieckiem lub dziećmi – TAK / NIE*

b) rodzina pełna z dziećmi – TAK / NIE*

c) rodzina bez dzieci – TAK / NIE*

d) osoba samotna – TAK / NIE*

3) zamieszkiwanie w pomieszczeniu lub lokalu nie nadającym się na pobyt stały dla ludzi:

– TAK / NIE*

4) warunki dotychczasowego zamieszkiwania (lokal, w którym zamieszkuje wnioskodawca nie posiada):

- a) wody – TAK / NIE*
- b) centralnego ogrzewania – TAK / NIE*
- c) łazienki – TAK / NIE*
- d) instalacji kanalizacyjnej – TAK / NIE*
- e) WC znajduje się w budynku – TAK / NIE*
- f) WC znajduje się poza budynkiem – TAK / NIE*

5) dodatkowe:

- a) choroby przewlekłe występujące w rodzinie potwierdzone orzeczeniem lekarskim - TAK / NIE*
- b) wnioskodawca lub członek jego rodziny jest ofiarą przemocy domowej – TAK / NIE*
- c) u wnioskodawcy lub członka jego rodziny występuje:
 - niepełnosprawność w stopniu lekkim – TAK / NIE*
 - niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym – TAK / NIE*
 - niepełnosprawność w stopniu znacznym – TAK / NIE*
 - orzeczenie o niepełnosprawności wymagającej całkowitej opieki osób trzecich – TAK / NIE*
- d) okres oczekiwania na mieszkanie z zasobu mieszkaniowego przed wejściem w życie niniejszej uchwały potwierdzony przez ZGM:
 - od 3 do 5 lat – TAK / NIE*
 - od 5 do 10 lat – TAK / NIE*
 - od 10 do 15 lat – TAK / NIE*

5. Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych, w tym danych szczególnych kategorii, o których mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.), zawartych w przekazanych przeze mnie dokumentach

6. Oświadczam, że wyrażam zgodę na przeprowadzenie w razie konieczności wizji, wywiadu środowiskowego w miejscu zamieszkania, przez uprawnionych pracowników.

(data i podpis)

Do wniosku należy dołączyć:

- 1) Deklarację o wysokości dochodów zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych.
- 2) Oświadczenie o stanie majątkowym zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu.

KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

Informacje podawane w związku ze zbieraniem danych osobowych od osoby, której dane dotyczą oraz pozyskane w sposób inny niż od osoby której dane dotyczą.

Działając na podstawie art. 13 oraz art. 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: „Rozporządzenie”), podaję następujące informacje:

1) administratorem danych osobowych jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o w Złocieniu z siedzibą przy ul. Piaskowej 1, 78-520 Złocieniec, dane kontaktowe: numer telefonu: 94 36 732 47 , adres e-mail: zgm@zgm-zlocieniec.com.pl, dane kontaktowe inspektora ochrony danych – e-mail: aleksandra@eduodo.pl lub iod@eduodo.pl; oraz współadministrator: Gmina Złocieniec, obsługę Gminy Złocieniec prowadzi Urząd Miejski w Złocieniu, ul. Stary Rynek 3, 78-520 Złocieniec reprezentowany przez Burmistrza Złocienia tel.94 36 720 22 adres e-mail: poczta@zlocieniec.pl, dane kontaktowe inspektora ochrony danych – tel. 94 36 720 22 wew. 60, e-mail: um.informatyk@zlocieniec.pl

2) administratorzy danych osobowych przetwarzają Pani/Pana dane osobowe na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b, c Rozporządzenia, tj. do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze wynikającego z:

- a) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- b) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- c) Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- d) Ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- e) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- f) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

3) w związku z przetwarzaniem danych w celach wskazanych w pkt 2, dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych: organom administracji publicznej, skarbowym, windykacyjnym, egzekucyjnym, ubezpieczeniowym, kontrolnym, zabezpieczenia społecznego (ZUS), podmiotom świadczącym usługi w zakresie dostarczania korespondencji, podmiotom świadczącym usługi w związku utrzymaniem nieruchomości, instytucjom bankowym, dostawcom systemów IT, podmiotom świadczącym usługi prawne, komisjom społecznym, radzie nadzorczej, sądom, organom ścigania, komornikom,

4) dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w pkt 2 celu przetwarzania, w tym w celu archiwizacji na podstawie przepisów ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach;

5) w związku z przetwarzaniem przez administratorów danych osobowych, przysługuje Pani/Panu:

- a) prawo dostępu do treści danych, na podstawie art. 15 Rozporządzenia;
- b) prawo do sprostowania danych, na podstawie art. 16 Rozporządzenia;
- c) prawo do usunięcia danych, na podstawie art. 17 Rozporządzenia;
- d) prawo do ograniczenia przetwarzania danych, na podstawie art. 18 Rozporządzenia;
- e) prawo do przenoszenia danych, na podstawie art. 20 Rozporządzenia;
- f) prawo do sprzeciwu wobec przetwarzania danych, na podstawie art. 21 Rozporządzenia;

przy czym w celu realizacji tych praw należy złożyć wniosek z wyprzedzeniem 14 dni;

6) w przypadku uznania, że przetwarzanie przez administratora danych osobowych narusza przepisy prawa, przysługuje prawo do wniesienia skargi do właściwego organu nadzorczego;

7) podanie danych osobowych jest obowiązkiem ustawowym, umownym, warunkiem zawarcia umowy oraz warunkiem rozpoznania prowadzonej przez administratora danych osobowych sprawy administracyjnej;

8) informacje o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji, w tym o profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4 Rozporządzenia - nie dotyczy.

.....
(data i podpis osoby przyjmującej informacje)