

Załącznik do  
Uchwały Nr .XLIV/440/01  
Rady Miejskiej w Pile  
z dnia 23.10.2001 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PIŁA.**

### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1**

Ilekcroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) lokalu- należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 wyżej wymienionej ustawy,
- 3) lokalu socjalnym- należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 wyżej wymienionej ustawy,
- 4) najniższej emeryturze- należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 5) gospodarstwie domowym- należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) dochodzie- należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia- należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 5 lub mniej m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.

## § 2

Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Piła przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób (rodzin) zamieszkujących na terenie miasta Piły.

**Rozdział 2****Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lokalu i lokalu socjalnego.**

## § 3

1. Lokale i lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają dochody w granicach określonych w §§ 5 i 6.
2. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu bądź lokalu socjalnego określa rozdział 7.

## § 4

1. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby nie mające tytułu prawnego do innego lokalu:
  - 1) zamieszkujące w warunkach przegęszczenia,
  - 2) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego,
  - 3) pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.),
  - 4) opuszczające dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności jeżeli zostały zatrudnione lub uzyskały zapewnienie zatrudnienia na terenie miasta Piły,
  - 5) zamieszkujące z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (nad rodziną) bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożność dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się,
  - 6) opuszczające zakład karny, jeżeli przed skazaniem zamieszkiwały na stałe na terenie miasta Piły,
  - 7) zamieszkujące w ośrodkach pomocy dla bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie miasta Piła.

2. Dla potrzeb kwalifikacji wniosków powierzchnię mieszkalną lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 6 m<sup>2</sup>.

#### § 5

1. Lokale mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny (brutto) w dniu objęcia lokalu nie przekracza:
  - 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym- kwoty 200% najniższej emerytury
  - 2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym- kwoty 300 % najniższej emerytury
  - 3) w gospodarstwie domowym trzyosobowym- kwoty 330 % najniższej emerytury
  - 4) w gospodarstwie czteroosobowym i większym- kwoty 330 % najniższej emerytury, powiększonej o 30 % najniższej emerytury na czwartego i każdego następnego członka gospodarstwa domowego.
2. Przepis ust. 1 nie dotyczy objęcia lokalu w najem, w wyniku dokonanej zamiany.

#### § 6

Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny (brutto), w dniu objęcia lokalu socjalnego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym- 100%, najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym- 150 % najniższej emerytury,
- 3) w gospodarstwie domowym trzyosobowym- 180% najniższej emerytury,
- 4) w gospodarstwie domowym czteroosobowym i większym- 50 % najniższej emerytury, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

#### § 7

Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na podstawie dochodów, z okresu 3 ch miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przydział mieszkania komunalnego.

#### § 8

1. Na lokale socjalne przeznaczane są lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.
2. Decyzję o przekwalifikowaniu lokalu na lokal socjalny, bądź lokalu socjalnego na lokal ( w przypadku podwyższenia standardu dotychczasowego lokalu socjalnego) podejmuje Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres dwóch lat.
4. Po upływie okresu na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dotychczasowego najemcy nie przekracza progów określonych w § 6 uchwały. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego, od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

### **Rozdział 3**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy (zamiana z urzędu).**

##### **§ 9**

1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.
2. Najemcy lokali będący w wieku powyżej 65 lat bądź o niezdolności do samodzielnej egzystencji (niezdolności do pracy) spowodowanej stanem narządu ruchu, są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, bez względu na wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej, na jednego członka gospodarstwa domowego, w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Przepis ten stosuje się również wówczas, gdy osobą będącą w wieku powyżej 65 lat lub o niezdolności do samodzielnej egzystencji jest członek rodziny najemcy (domownik) wspólnie z nim zamieszkujący.
3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.
4. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na: dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu o wyższym standardzie, lokalu na niższej kondygnacji bądź lokalu samodzielnego, w miejsce lokalu ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub w-c.
5. Tryb rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania określa rozdział 7.

## **Rozdział 4**

**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 (zamiana wzajemna).**

### § 10

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.
2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakładów pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.
3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego ( Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile).
4. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku gdy:
  - 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
  - 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty,
  - 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

## **Rozdział 5**

**Zasady gospodarowania lokalami przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji) na cele mieszkaniowe.**

### § 11

1. Ustala się, że umowa na wykonanie remontu kapitalnego lokalu już istniejącego bądź przebudowę (adaptację) pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i której dochód miesięczny brutto nie przekracza progu określonego w § 5 uchwały.

2. Wymogu nie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się wówczas, gdy z wnioskiem o przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe wystąpi najemca lokalu sąsiedniego, a nie ma możliwości (z uwagi na uwarunkowania techniczne lub niewielką powierzchnię przeznaczoną do przebudowy) wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego.
3. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 4, kolejność zawierania umów, o których mowa w ust. 1, następuje zgodnie z kolejnością wpływu wniosków do Urzędu Miejskiego, z tym, że pierwszeństwo przysługuje osobom umieszczonym na liście przydziału mieszkań.
4. Wnioskodawcom, którzy wskażą w budynkach komunalnych pomieszczenia niemieszkalne nadające się do przebudowy (adaptacji) na cele mieszkaniowe przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, bez względu na kolejność w jakiej złożyli wniosek.

## **Rozdział 6**

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

#### § 12

Osoby ubiegające się o wynajem lokalu bądź lokalu socjalnego będą kwalifikowane do zawarcia umowy w pierwszej kolejności przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- 1) czasokresu oczekiwania na przydział mieszkania (starszeństwa złożonego wniosku),
- 2) sytuacji mieszkaniowej (wskaźnika przegęszczenia, stanu technicznego lokalu i stopnia wyposażenia go w urządzenia techniczne, stanu technicznego budynku, w którym zamieszkują itp.),
- 3) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny (rodzaju schorzeń, niezdolności do samodzielnej egzystencji, szczególnych zaleceń lekarskich itp.),
- 4) sytuacji materialnej wnioskodawcy (wysokości dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego, możliwości finansowych wynajęcia mieszkania na wolnym rynku itp.),
- 5) innych czynników niż wymienione w pkt 1-4 w tym o charakterze losowym.

## § 13

1. Ustala się, że każdorazowo lista osób zakwalifikowanych do zawarcia, w pierwszej kolejności, umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, będzie w 50 % składać się z wnioskodawców legitymujących się najdłuższym okresem oczekiwania.
2. Pozostałe 50 % wnioskodawców będzie kwalifikowanych na listę, na podstawie indywidualnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, uwzględniającej kryteria, o których mowa w § 12 pkt 2-5.

## § 14

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom:
  - 1) którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują,
  - 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na niższej kondygnacji,
  - 3) ujętym na liście przydziału lokali mieszkalnych lub liście na poprawę warunków zamieszkiwania ustalonej na lata minione,
  - 4) ujętym na liście przydziału lokali mieszkalnych lub liście na poprawę warunków zamieszkiwania ustalonej na bieżący rok.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:
  - 1) oczekującym na lokal socjalny, z tytułu wyroku sądowego, objętym roczną listą przyśpieszeń realizacji wyroków sądowych o eksmisję,
  - 2) oczekującym na lokal socjalny, z uwagi na sytuację materialną i warunki zamieszkiwania, ujętym na liście przydziału lokali socjalnych ustalonej na lata minione,
  - 3) oczekującym na lokal socjalny, z uwagi na sytuację materialną i warunki zamieszkiwania, ujętym na liście przydziału lokali socjalnych ustalonej na bieżący rok,
  - 4) oczekującym na lokal socjalny, z tytułu wyroku sądowego, zgodnie z kolejnością ich wpływu do Urzędu Miejskiego.
3. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno-mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności sprawy, Prezydent Miasta Piły może

zmienić kolejność zawierania umów, o których mowa w ust. 1 i 2, po uprzednim poinformowaniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział 7**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony, najem lokali socjalnych i wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

#### § 15

1. Wniosek o najem lokalu lub lokalu socjalnego oraz wniosek o poprawę warunków zamieszkiwania, złożony na obowiązującym druku, rozpatruje Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Pile.
2. Po ustaleniu, że wnioskodawca spełnia wymogi formalne, aby ubiegać się o przydział mieszkania komunalnego, wniosek jest przekazywany do Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem przeprowadzenia wizji lokalnej, a następnie na coroczne posiedzenie tej Komisji.
3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przeprowadza wizje lokalną w okresie 3-ch miesięcy poprzedzających posiedzenie, na którym opracowywane są projekty list wymienionych w § 16 ust. 1.
4. Ustala się, że wizja lokalna, przeprowadzana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, winna mieć miejsce nie rzadziej niż raz na cztery lata.

#### § 16

1. Prezydent Miasta Piły sporządza, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, corocznie, w terminie do 30 kwietnia każdego roku, następujące rodzaje list:
  - 1) listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego,
  - 2) listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu socjalnego,
  - 3) listę osób zakwalifikowanych do poprawy warunków zamieszkiwania,
  - 4) listę przyspieszeń realizacji wyroków sądowych o eksmisję.
2. Projekty list, o których mowa w ust. 1, przygotowuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa na swych corocznych posiedzeniach.



3. Listy osób, o których mowa w ust. 1 i 2, podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie, na okres jednego miesiąca, na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego.
4. Oprócz rocznych list Prezydent może, w trakcie roku, sporządzać listy dodatkowe, jeżeli zaistnieją możliwości przydziału dodatkowych lokali. Przepis § 16 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
5. W przypadku znacznego opóźnienia w realizacji listy (list) przydziału lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, Prezydent może odstąpić, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, od sporządzenia listy (list) na dany rok.

#### § 17

1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje, w drodze uchwały, Zarząd Miejski w Pile, który jednocześnie określa jej skład osobowy, wyznacza Przewodniczącego oraz ustala regulamin.
2. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej sprawują powierzoną im funkcję nieodpłatnie.
3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sprawuje stały nadzór nad realizacją list przydziału mieszkań, o których mowa w § 16 ust. 1. W ramach sprawowanego nadzoru Przewodniczący Komisji ma prawo wglądu do wszystkich akt lokalowych znajdujących się w Wydziale Spraw Lokalowych. Przewodniczący Komisji może żądać również od Wydziału Spraw Lokalowych doraźnych lub okresowych informacji, o realizacji list przydziału mieszkań.

## **Rozdział 8**

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

#### § 18

1. Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania najemcy z uwagi na to, że:
  - 1) najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu lub domu, w którym zamieszkał,
  - 2) w przypadku przekwaterowania się wszystkich osób w nowym miejscu zamieszkania powstałoby przegęszczenie.

#### § 19

1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Dyrektor MZGM-u wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.
2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję

#### § 20

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego (MZGM-u).
2. Dyrektor MZGM-u wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.
3. W wyjątkowych przypadkach Dyrektor MZGM-u może wydłużyć termin na przekazanie lokalu na okres do 6-ciu miesięcy.
4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1-3, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.
5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 lub upływie terminu określonego w ust. 3, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

## **Rozdział 9**

### **Przepisy końcowe**

#### § 21

W szczególnie uzasadnionych przypadkach umowa najmu lokalu mieszkalnego bądź lokalu socjalnego może być zawarta z osobą zakwalifikowaną do przydziału przez Zarząd Miejski w Pile.

#### § 22

1. Upoważnia się Dyrektora MZGM-u do ponownego zawarcia umowy najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę (w tym ugodę sądową) odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.

#### § 23

1. Z najemcami lokali mieszkalnych, które zostały przekwalifikowane na lokale socjalne i przeznaczone na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję, zawiera się, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3, umowy najmu na lokale odzyskane w wyniku wykonania eksmisji.
2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest przekazanie zajmowanego lokalu do dyspozycji wynajmującego w stanie odnowionym, nadającym się do zamieszkania.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1 mogą być zawierane wyłącznie z osobami, które terminowo opłacały czynsz i inne opłaty za dotychczas zajmowany lokal.

#### § 24

Osoby, które zawarły umowę o sprawowanie opieki nad najemcą, na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, zachowują uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu, po śmierci najemcy.