



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 grudnia 2024 r.

Poz. 9925

### OBWIESZCZENIE NR 2 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 27 listopada 2024 r.

#### **w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr XXIX/396/2020 Rady Miasta Gniezna z 25 listopada 2020 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna (t.j. Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2021 r. poz. 2100), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) uchwałą Nr LXXV/931/2023 Rady Miasta Gniezna z 13 września 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 8497);
- 2) uchwałą Nr LXXVII/961/2023 Rady Miasta Gniezna z 22 listopada 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 10672).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 2 i § 3 uchwały Nr LXXV/931/2023 Rady Miasta Gniezna z 13 września 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna, które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.”;

- 2) § 2 i § 3 uchwały Nr LXXVII/961/2023 Rady Miasta Gniezna z 22 listopada 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna, które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.”.

3. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta Gniezna  
(-) Zdzisław Kujawa

Załącznik do obwieszczenia Nr 2  
Rady Miasta Gniezna  
z dnia 27 listopada 2024 r.

**Uchwała Nr XXIX/396/2020**

**Rady Miasta Gniezna**

z dnia 25 listopada 2020 r.

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna**

(tekst jednolity)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15) i art. 40 ust. 2 pkt. 3) ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 53 Ustawy z dnia 12 marca 2004 r. *o pomocy społecznej* (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 ze zm.) Rada Miasta Gniezna uchwala,co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021 – 2025, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Celem programu jest wyznaczenie podstawowych kierunków działania Miasta Gniezna w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna, które stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Określa się kryteria ustalania pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu z czynszem socjalnym, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4. Traci moc uchwała Nr X/76/2015 Rady Miasta Gniezna z dnia 24 czerwca 2015 r.w sprawie: *wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2015 – 2020 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna.*

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, jednak nie wcześniej niż od dnia 1 stycznia 2021 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały nr XXIX/396/2020  
Rady Miasta Gniezna  
z dnia 25 listopada 2020 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GNIEZNA NA LATA 2021 – 2025**

### **Rozdział I.**

#### **Postanowienia ogólne i definicje pojęć**

§ 1. 1. Celem *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Gniezno na lata 2021 – 2025* jest przedstawienie kierunków skutecznego działania w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym, mających na celu dostosowanie gminnego zasobu mieszkaniowego do dynamicznie zmieniających się potrzeb społeczności lokalnej, w powiązaniu ze zmianami demograficznymi, gospodarczymi oraz obyczajowymi mającymi miejsce w skali całego kraju.

2. Przy opracowaniu programu przyjęto następujące priorytety:

- a) dalsze odtwarzanie mieszkaniowego zasobu komunalnego Miasta Gniezna, mające a celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców stanowiących wspólnotę samorządową Miasta Gniezna;
- b) realizację kapitalnych i bieżących remontów budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego przy uwzględnieniu ustalonych standardów i priorytetów;
- c) dalszą realizację procesu pełnej prywatyzacji budynków wytypowanych na mocy Uchwały Rady Miasta Gniezna Nr IX/65/2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie: *określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny;*
- d) doskonalenie procesu zarządzania i stałe podnoszenie jakości świadczonych usług;
- e) prowadzenie procesu zamiany mieszkań z uwzględnieniem zarówno oczekiwań najemców, ale w szczególności czynnika ekonomicznego;
- f) ustalenie takich zasad polityki czynszowej, które w ramach przepisów ustawowych zmierzać będą do uzyskania opłat z tytułu zajmowania gminnych lokali pokrywających w możliwie najwyższym stopniu koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu przy jednoczesnym obniżaniu kosztów eksploatacyjnych zasobu oraz dbałości o status materialny rodzin najuboższych;
- g) utrzymanie dotychczasowej liczby lokali komunalnych poprzez nieprzeznaczanie do dalszej prywatyzacji nieruchomości stanowiących w chwili obecnej w 100% własność Gminy Miasto Gniezno przy sukcesywnym zwiększaniu zasobu lokali z czynszem socjalnym i zamiennych, biorąc w szczególności pod uwagę konieczność wskazywania przez gminę lokali z czynszem socjalnym dłużnikom po wyrokach sądowych, uzyskiwanych przez prywatnych i instytucjonalnych właścicieli nieruchomości;
- h) podnoszenie świadomości pomocniczej roli Gminy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych w szczególności najuboższych mieszkańców społeczności lokalnej oraz roli całej wspólnoty samorządowej Miasta Gniezna, której środki finansowe w formie wydatków z gminnego budżetu przeznaczane są na wsparcie szczególnie gospodarstw domowych o najniższym statusie materialnym;
- i) utrzymanie liczby pomieszczeń tymczasowych z gminnego zasobu w związku z obowiązkiem nakładanym na gminy Ustawą z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego.

3. Przedstawione poszczególne rozdziały tematyczne stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta Gniezna oraz kierunki zmian, powodowane aktualną sytuacją społeczno-gospodarczą Miasta Gniezna. Tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostęp do mieszkań, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zgodnie z oczekiwaniami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych i Gminy oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący część majątku komunalnego Miasta Gniezna, pozostaje elementem najistotniejszym i leży u podstaw niniejszego opracowania.

Szczegółowy zakres i sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależą w dużym stopniu od prowadzonej polityki gminy i całego makroregionu oraz sposobu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Pod uwagę wziąć jednak należy fakt ograniczeń, wynikających z regulacji zawartych w obowiązujących przepisach prawa, które – ustanawiane przez władze centralne bez przeprowadzenia należytych konsultacji ze środowiskami lokalnymi, w tym reprezentantami samorządów – nakładają na gminy coraz większy ciężar finansowania zadań ze środków własnych.

4. W zakresie polityki mieszkaniowej obowiązki wynikają w szczególności z następujących przepisów prawa:

- a) Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tj. Dz. U. 2020, poz. 713 ze zm.);
- b) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. 2020, poz. 1740);
- c) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2020, poz. 611 ze zm.);
- d) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. 2020, poz. 1910);
- e) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2020, poz. 65 ze zm.);
- f) Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. 2019, poz. 2195);
- g) Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz. U. 2019, poz. 712 ze zm.);
- h) Ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2019, poz. 2133 ze zm.);
- i) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. 2019 poz. 869 ze zm.);
- j) Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. 2020 poz. 1876);
- k) Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (tj. Dz. U. 2020, poz. 508);
- l) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. 2020, poz. 1575 ze zm.);
- m) akty prawa miejscowego.

5. <sup>1)</sup> Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Gniezno tworzą lokale, które stanowią własność Miasta, tj.:

- a) lokale mieszkalne (w tym z czynszem socjalnym) pozostające w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych dotychczas niezbyte na rzecz dotychczasowych najemców,
- b) lokale mieszkalne (w tym z czynszem socjalnym) w budynkach komunalnych,
- c) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność,
- d) pomieszczenia tymczasowe,
- e) mieszkania treningowe lub wspomagane.

§ 2. 1. Definicje pojęć występujących w uchwale:

- a) Wynajmujący – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Gniezno.
- b) <sup>2)</sup> Mieszkania treningowe – są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie treningowe zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku w integracji ze społecznością lokalną.
- c) Lokale w barakach – lokale usytuowane w budynkach wielorodzinnych, parterowych, wzniesione w systemie szkieletowo - prefabrykowanym.

<sup>1)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały Nr LXXVII/961/2023 Rady Miasta Gniezna z dnia 22 listopada 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 10672), która weszła w życie z dniem 14 grudnia 2023 r.

<sup>2)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

- d) Lokal z centralnym ogrzewaniem – lokal mieszkalny wyposażony w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub kotłowni zlokalizowanej w budynku.
- e) <sup>3)</sup> Mieszkania wspomagane – są formą pomocy społecznej przeznaczonej w szczególności dla osoby niepełnosprawnej, w tym osoby niepełnosprawnej fizycznie lub osoby z zaburzeniami psychicznymi, bądź osoby w podeszłym wieku lub przewlekle chorej. Mieszkanie wspomagane ułatwia codzienne funkcjonowanie i realizację kontaktów społecznych, w celu utrzymania lub rozwijania niezależności osoby na poziomie jej psychofizycznych możliwości.

## Rozdział II.

### Analiza i ocena stanu faktycznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1.1. Porównanie liczby mieszkańców miasta Gniezna ogółem z liczbą mieszkańców zamieszkujących w komunalnym zasobie mieszkaniowym.

*Tabela II.1. Porównanie liczby mieszkańców miasta Gniezna ogółem z liczbą mieszkańców zamieszkujących w komunalnym zasobie mieszkaniowym*

Liczba mieszkańców miasta (na podstawie danych meldunkowych na dzień 31.12.2019 r.)		Liczba mieszkańców w zasobach miasta	
Przedział wiekowy	liczba osób	W budynkach:	liczba osób
0-18	12504	Miasta Gniezna	1964
19-40	19300	Wspólnot Mieszkaniowych	1704
41-60	16 980	Współwłasność	28
>60	16 945	Razem	<b>3696</b>
Razem		<b>65 729</b>	

Udział mieszkańców komunalnego zasobu Miasta stanowi 5,60 % ogólnej liczby mieszkańców Miasta Gniezna.

Obecnie do zasobu komunalnego Miasta Gniezna wchodzi lokale usytuowane w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale usytuowane w budynkach stanowiących współwłasność miasta. Według stanu na dzień

31 grudnia 2019r. Miasto Gniezno jest właścicielem 89 budynków mieszkalnych, w których usytuowanych jest 874 lokali o łącznej powierzchni ok. 40 000,00 m<sup>2</sup>. Miasto Gniezno posiada udziały w 162 budynkach wspólnotowych, w których usytuowane są 782 lokale komunalne o łącznej powierzchni ok. 38 500,00 m<sup>2</sup>. Ponadto Miasto Gniezno posiada udziały we współwłasności w 1 budynku, w którym usytuowanych jest 12 lokali o powierzchni użytkowej 549,72 m<sup>2</sup>. Łącznie Miasto Gniezno gospodaruje lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 79 049,72 m<sup>2</sup>. Średnia (arytmetyczna) wielkość mieszkania wynosi ok. 47 m<sup>2</sup>. Podjęte w latach 2015-2020 działania, w wyniku, których Miasto Gniezno wybudowało 2 nowe budynki o łącznej liczbie 74 mieszkań, uzyskało prawo własności 6 budynków w wyniku przeprowadzonej komunalizacji, a także kontynuacja prywatyzacji zasobów usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, pozwoliły na odwrócenie negatywnej tendencji, w której ilość lokali komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnot przewyższała ilość lokali w budynkach stanowiących własność Miasta Gniezno, pomimo wykwaterowania 11 budynków.

2. Stan techniczny i wyposażenie budynków i lokali.

*Tabela II.2. Wykaz budynków komunalnych - podział ze względu na rok budowy*

L.p.	Ilość budynków	Rok budowy / data kapitalnego remontu
1.	<b>69</b>	<b>1800 –1945</b>
2.	<b>20</b>	<b>1945- 2020</b>

Większość budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne pochodzi z XIX oraz I połowy XX wieku. W zasobie komunalnym znajdują się:

<sup>3)</sup> Dodany przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

- a) 33 budynki, będące zabytkami nieruchomymi zlokalizowanymi w zabytkowym obszarze historycznego układu urbanistycznego Miasta Gniezna,
- b) 1 budynek posiadający indywidualny wpis do rejestru zabytków w Gminnej Ewidencji Budynków Nieruchomych,
- c) 15 budynków oznaczonych w ewidencji jako pozostałe zabytki nieruchome.

Wszystkie budynki wchodzące w skład zasobu komunalnego wyposażone są w instalację wodno – kanalizacyjną, instalację elektryczną oraz źródło ogrzewania.

3. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego budynki objęte są okresowymi przeglądami budowlanymi:

- a) rocznymi i pięcioletnimi ogólnobudowlanymi,
- b) rocznymi przeglądami kominiarskimi,
- c) rocznymi przeglądami gazowymi,
- d) pięcioletnimi przeglądami elektrycznymi.

Zalecenia po przeglądach okresowych realizowane są na bieżąco, w ramach posiadanych środków finansowych. Dotychczas, działania remontowe w zasobie nastawione były na zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika lokali, poprzez wymianę instalacji elektrycznych, przestawianie pieców kaflowych, remonty pokryć dachowych, remonty stolarki okiennej i drzwiowej, remonty kominów, instalacji gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych.

*Tabela II.3. Zrealizowane działania remontowo - inwestycyjne w zasobie komunalnym w latach 2015-2020*

Rodzaj robót budowlanych	Koszt	Ilość
Roboty zduńskie (przestawienie lub postawienie pieców)	ok. 445 700,00 zł	137 pieców
Kapitałne remonty nowo zasiedlanych lokali	ok. 1 230 600,00 zł	43 lokale
Remonty dachów	ok. 906 000,00 zł	13 remontów kompleksowych
Remonty instalacji elektrycznych	ok. 252 000,00 zł	59 szt., w tym wewnętrznych linii zasilających
Remonty stolarki	ok. 570 000,00 zł	258 szt. stolarki (okna, drzwi)
Rozbiórki budynków (budynki mieszkalne, pomieszczenia gospodarcze)	ok. 380 000,00 zł	12 budynków (wyłącznie koszty rozbiórki)
Renowacje elewacji, w tym koszt dokumentacji	ok. 1 950 000,00 zł	11 nieruchomości
Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej (c.o., c.u.w.)	ok. 1 818 000,00 zł	11 nieruchomości
Budowa bloków przy ul. Pawła Cymysa 5 i 5A	ok. 15 000 000, 00 zł	2 nieruchomości
Usuwanie skutków awarii i pozostałe roboty budowlane	ok. 902 000,00 zł	2016 – 189 tys. zł, 2017 – 194 tys. zł, 2018 – 195 tys. zł, 2019 – 154 tys. zł, 2020 – 170 tys. zł

Rzeczywisty koszt realizacji zadań w zakresie pobudowania nowych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą zewnętrzną przy ul. Cymysa 5 i 5A wyniósł ok. 15 000 000,00 zł (w tym dofinansowanie

z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w kwocie 2 100 000,00 zł). Oprócz wydatków na cele remontowe w budynkach komunalnych, Miasto Gniezno ponosi koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały, zgodnie z ustawą o własności lokali. W latach 2015–2020, rocznie przeznaczano na pokrycie zaliczek na fundusz remontowy i eksploatacyjny kwotę ok. 1 600 000,00 zł. Środki te przeznaczane były m.in. na remonty w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych.

W latach 2021–2025 podstawowym zadaniem, mającym na celu poprawę stanu technicznego, dbanie o środowisko naturalne, ale także obniżenie kosztów eksploatacji budynków wchodzących w skład zasobu komunalnego, będzie realizacja Uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 roku nr XXXIX/941/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwo wielkopolskiego (bez Miasta Poznania i Miasta Kalisza), ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw oraz inwestycji w zakresie kompleksowych modernizacji budynków, a także poprawa estetyki budynków poprzez remonty elewacji, ze szczególnym uwzględnieniem budynków usytuowanych w historycznym obszarze układu urbanistycznego Miasta Gniezna, co wpisuje się w Program Rewitalizacji Obszaru Śródmieścia. Inwestycje realizowane będą przy udziale środków zewnętrznych w ramach programów wsparcia budownictwa mieszkaniowego oraz poprawy warunków środowiska w obszarach miejskich.

### **Rozdział III.**

#### **Zasób lokali z czynszem socjalnym i ich rola w polityce mieszkaniowej**

§ 1. 1. Zgodnie z treścią art. 22 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, umowa najmu socjalnego lokalu jest umową najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

2. Prezydent Miasta Gniezna wydziela z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale, które będą wynajmowane jako lokale z czynszem socjalnym, a aktualizowanie wykazu następować będzie na bieżąco w formie zarządzenia.

3. Od 2015 roku zasób lokali z czynszem socjalnym (220 lokali) zwiększony został o ok.10%. Na koniec miesiąca czerwca 2020 roku na wykazie lokali z czynszem socjalnym wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna znajdowało się 242 lokali co stanowi ok. 14% całości zasobu wszystkich lokali, którymi dysponuje Gmina Miasto Gniezno. Wpływ na znaczący wzrost liczby lokali z czynszem socjalnym ma m.in. starzenie się społeczności lokalnej, zrywanie więzi rodzinnych i pozostawanie znacznej liczby ubogich osób samotnych, emigracja zarobkowa za granicę, do dużych i dynamicznie rozwijających się aglomeracji miejskich (np. Poznański Obszar Metropolitalny) czy poza granice miasta oraz decydowanie się coraz większej liczby osób młodych na zamieszkiwanie w gospodarstwach jednoosobowych. Zjawiska te będą się pogłębiać i nasilać w latach następnych, w związku z czym konieczne jest tworzenie kolejnych lokali z czynszem socjalnym dla gospodarstw jedno i dwuosobowych oraz zwrócenie uwagi na fakt, iż zmiany demograficzne i obyczajowe w bezpośredni sposób przekładają się na wzrost wydatków Gminy w zakresie tworzenia i utrzymywania zasobu rodzaju lokali.

4. Istotną kwestią w planowaniu polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Gniezno w zakresie zarządzania zasobem lokali z czynszem socjalnym jest kontynuacja tworzenia kolejnych lokali celem pozyskania nowych mieszkańców, dla których Miasto Gniezno – ze względu m.in. na podejmowane tu zatrudnienie – stanowiłoby centrum życiowe.

5. Mając na uwadze realizację polityki pełnej prywatyzacji nieruchomości przeznaczonych do zbycia z zastosowaniem przewidzianej Uchwały Rady Miasta Gniezna Nr IX/65/2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie: *określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny*, dokonuje się systematycznych wykwaterowań najemców z czynszem socjalnym z budynków Wspólnot z udziałem Miasta Gniezna. Pozyskane w ten sposób lokale są dalej wskazywane najemcom zainteresowanym nabyciem danego lokalu na własność (zamiany w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego). Tylko w ten sposób Gmina może doprowadzić do ostatecznego zbycia swoich udziałów w danej nieruchomości wspólnotowej.



6. Liczbę lokali z czynszem socjalnym w mieszkaniowym zasobie Miasta Gniezna z uwzględnieniem lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych prezentują dane, zawarte w Tabeli III.1.

*Tabela III.1. Ilość lokali z czynszem socjalnym wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna uwzględniając własność poszczególnych nieruchomości*

Liczba lokali z czynszem socjalnym w zasobie Miasta Gniezna	<b>242</b>
Liczba lokali z czynszem socjalnym w budynkach komunalnych	<b>150</b>
Liczba lokali z czynszem socjalnym we Wspólnotach Mieszkaniowych	<b>92</b>
Wskaźnik procentowy lokali z czynszem socjalnym w budynkach komunalnych	<b>62 %</b>
Wskaźnik procentowy lokali z czynszem socjalnym we Wspólnotach Mieszkaniowych	<b>38 %</b>

§ 2. 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale z czynszem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

*Tabela III.2. Wykaz gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową z podziałem na lokale z czynszem socjalnymi pomieszczenia tymczasowe – stan na dzień 30.06.2020 r.*

Liczba oczekujących na wykazie gospodarstw o „niskich dochodach”	Liczba oczekujących na lokal po wyrokach eksmisyjnych	Liczba oczekujących na pomieszczenia tymczasowe
<b>205 gospodarstw domowych</b>	<b>35 gospodarstw domowych</b>	<b>5 gospodarstw domowych</b>

Liczbę osób oczekujących na najem lokalu z czynszem socjalnym z gminnego zasobu ilustruje Tabela III.2. Z zaprezentowanych danych wynika, iż liczba osób oczekujących utrzymuje się na stałym poziomie, z wyjątkiem 2018 roku (2016 r. – 203 gospodarstwa domowe, 2017 r. – 231 gospodarstw domowych, 2018 r. – 188 gospodarstw domowych, 2019 r. – 231 gospodarstw domowych). Jednak ze względu na epidemię wirusa SARS-CoV-2 na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej w 2020 roku co spowodowało utratę pracy przez wiele osób i zubożenie społeczeństwa, jak również na postępujące procesy reprivatyzacji, skutkujące wzrostem prawomocnych orzeczeń sądów ze wskazaniem lokalu z czynszem socjalnym z gminnego zasobu z powództwa właścicieli nieruchomości prywatnych, należy spodziewać się w najbliższych latach (okresie obowiązywania niniejszego opracowania) wzrostu zapotrzebowania i oczekiwań społeczności lokalnej na pomoc Gminy w formie lokalu z czynszem socjalnym.

2. Przewidywana ilość wniosków o wskazanie lokalu z czynszem socjalnym na lata 2021 – 2025.

*Tabela III.3. Przewidywana ilość wniosków w latach 2021 – 2025*

	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Liczba oczekujących na lokal z czynszem socjalnym z wykazu	<b>220</b>	<b>210</b>	<b>205</b>	<b>200</b>	<b>195</b>
Liczba oczekujących na lokal z czynszem socjalnym po wyrokach sądowych	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>41</b>
Liczba oczekujących na pomieszczenia tymczasowe	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Łączna liczba osób oczekujących	<b>270</b>	<b>255</b>	<b>248</b>	<b>245</b>	<b>241</b>

3. Gmina Miasto Gniezno zobowiązana jest na podstawie przepisów do zabezpieczenia lokali z czynszem socjalnym, z następujących tytułów:

- 1) wyroków eksmisyjnych osób, którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu z czynszem socjalnym – zgodnie z art. 14 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów uzasadniających przyznanie lokalu z czynszem socjalnym;

4. Zgodnie z zapisami art. 18 ust. 5 Ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu z czynszem socjalnym osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy. W latach 2019 - 2020 roku Miasto Gniezno wypłaciło 20 odszkodowań za niewskazanie lokalu z czynszem socjalnym z mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna. W latach 2016 – 2020 zauważyć można zdecydowany spadek ilości, jak i wysokości wypłat odszkodowań. Jest to wynik wzmoczonych działań pracowników merytorycznych, jak również – w miarę możliwości – bieżąca realizacja wyroków eksmisyjnych.

*Tabela III.4. Kwoty wypłaconych odszkodowań w latach 2016 – 2020*

Rok	2016	2017	2018	2019	2020
Kwota	179 198,93 zł	183 931,11 zł	114 029,61	65 485,57	20 694,29

5. Szczególną uwagę należy zwrócić na fakt, iż wzrastają również oczekiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Gniezno, co do standardów i wyposażenia lokali z czynszem socjalnym. Lokale, które nie posiadają łazienek czy WC w lokalu oraz wyposażone są w ogrzewanie piecowe, nie są akceptowane przez ewentualnych najemców pomimo spełniania standardów przewidzianych ustawowymi zapisami. Oferty złożone przez Gminę Miasto Gniezno takich lokali potencjalnym najemcom są niejednokrotnie odrzucane. Jednocześnie adaptacja lokali z czynszem socjalnym w standardzie oczekiwanym przez ewentualnych najemców – przy znikomym zwrocie wydatkowanych środków uwzględniając również bardzo preferencyjną stawkę czynszu w lokalach z czynszem socjalnym – powoduje dodatkowe obciążenia finansowe dla Gminy.

6. Gmina Miasto Gniezno pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności tj. eksmisji, zgonów czy wyprowadzenia się najemców. W latach 2019-2020 Miasto Gniezno pozyskało ponad 50 lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego po ich opuszczeniu przez dotychczasowych lokatorów. Wszystkie odzyskiwane lokale wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty z uwagi na znaczny sposób ich zużycia przez dotychczas zamieszkujące w lokalach osoby. Jednocześnie większość odzyskiwanych lokali ze względu na stan techniczny oraz wyposażenie przeznaczonych może być na lokale z czynszem socjalnym.

**§ 3. 1.** Zgodnie z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców Gmina Miasto Gniezno powinna, na podstawie niniejszego Programu, kontynuować działania racjonalizujące gospodarowanie posiadanym zasobem lokali z czynszem socjalnym oraz pozyskiwać nowe lokale wraz z poprawą standardów lokali już posiadanych poprzez:

- a) kontynuowanie procedury wskazywania lokali z uwzględnieniem normatywnych powierzchni w stosunku do ilości osób w danym gospodarstwie domowym zamieszkujących;
- b) dalsze tworzenie nowych lokali z udziałem środków zewnętrznych,
- c) utrzymanie standardów remontowych dla lokali;
- d) dalsze typowanie budynków z gminnego zasobu do przebudowy i rozbudowy, a także adaptacji.

#### **Rozdział IV.**

#### **Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego**

**§ 1. 1.** W treści Uchwały Rady Miasta Gniezna Nr IX/64/2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie: *określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny* wskazano budynki, w których kontynuowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców. Budynki te, z chwilą sprzedaży ostatniego lokalu, będą w pełni sprywatyzowane i wyłączone z ewidencji zasobu komunalnego.

2. Realizacja uchwały, o której mowa w ust. 1, nie jest ograniczona czasowo i będzie kontynuowana do czasu ostatecznego załatwienia spraw w zakresie regulacji zapisów wieczysto-księgowych w poszczególnych nieruchomościach. Jednocześnie wnioski o sprzedaż lokali komunalnych, mieszczących się w budynkach o uregulowanej strukturze udziałów, realizowane są na bieżąco.

3. Na dzień 30 września 2020 r. Miasto Gniezno posiada nadal udziały w 162 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których do zbycia pozostają 782 lokale. W 115 budynkach, tj. 71 % jest kontynuowana sprzedaż, natomiast w pozostałych 47 budynkach, tj. 29 %, proces sprzedaży będzie kontynuowany po regulacji zapisów wieczysto-księgowych. W latach 2015 – 2020 koszty regulacji zapisów wieczysto-księgowych, obciążające budżet Miasta Gniezna, wyniosły ok. 50 000,00 zł. Zbycie części zasobu komunalnego znacznie zmniejszyło udział gminnego zasobu lokali mieszkalnych w ogólnej liczbie lokali w Mieście Gnieźnie. Obecny udział na poziomie ok. 3 700 osób zamieszkujących w lokalach komunalnych to 5,7 % ogólnej liczby mieszkańców Miasta Gniezna (stan na wrzesień 2020 r. – 65 000 osób).

4. Aktualnie zauważalny jest spadek zainteresowania możliwością wykupu lokalu z zastosowaniem bonifikaty bądź faktyczny brak zainteresowania nabyciem takiego lokalu. Czynnikiem mającym bezpośredni wpływ na dynamikę prywatyzacji zasobu komunalnego jest fakt wcześniejszego wykupu najatrakcyjniejszych lokali przez najemców dysponujących na ten cel odpowiednimi środkami finansowymi. Część z osób, które nie wykupiły jeszcze lokali posiada na tyle niskie dochody, że problemem pozostaje bieżące opłacanie czynszów. Najemcy tacy nie mają równocześnie zdolności kredytowej. Pozostałymi czynnikami, mającymi wpływ na spowolnienie prywatyzacji, pozostają: nasycenie rynku lokali mieszkalnych m.in. poprzez wprowadzenie do sprzedaży dużej liczby mieszkań uprzednio nabytych od gminy po wygaśnięciu 5-letniego okresu, w którym sprzedaż realizowana może być pod ustalonymi warunkami czy też uzupełnianiem rynku mieszkaniowego ofertą inwestorów prywatnych.

Zwrócić należy uwagę, że część zasobu przeznaczanego do całkowitej prywatyzacji posiada stosunkowo niski standard wyposażenia lokalu – cechuje się brakiem WC, łazienek w lokalu, ogrzewania piecowego.

Biorąc pod uwagę również nadal obowiązującą 90% ulgę przy nabywaniu lokali komunalnych przez dotychczasowych najemców oraz fakt coraz mniejszego zainteresowania nabywaniem takich lokali zakładać należy systematyczny spadek dochodów Gminy z tego tytułu.

5. Nadrzędnym celem Miasta Gniezna jest całkowita prywatyzacja budynków Wspólnot Mieszkaniowych. W tę prywatyzację wpisują się również nieruchomości na Osiedlu Grunwaldzkim. Do tej pory na Osiedlu Grunwaldzkim została uruchomiona sprzedaż w budynkach, gdzie utworzone zostały Wspólnoty Mieszkaniowe. W przypadku woli wykupu lokalu komunalnego przez Najemcę w nieruchomości, w której lokale nie zostały przeznaczone do zbycia, przeprowadzana jest procedura zamiany na lokal w budynku, w którym taka sprzedaż jest prowadzona.

6. Podkreślić należy, iż w trakcie przeznaczania poszczególnych nieruchomości do pełnej prywatyzacji oraz wyodrębniania własności lokali w wielu budynkach wydzielono nieruchomość gruntową niespełniającą wymogów działki budowlanej – dokonano podziału po obrysie budynku i tylko ta część gruntu stanowi własność poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych. Konsekwencją takiego przeprowadzenia podziałów gruntów w momencie uruchamiania procesu prywatyzacji są dzisiejsze problemy najemców i właścicieli lokali (m. in. brak możliwości posadowienia pojemników na odpady komunalne, brak możliwości utworzenia miejsc parkingowych czy też placów zabaw oraz miejsc rekreacji). Ponadto, członkowie Wspólnot Mieszkaniowych żądają niejednokrotnie wynagrodzenia za przechodzenie przez ich grunt. Budzi to wielkie niezadowolenie właścicieli lokali sąsiednich. Tego typu problem obejmuje budynki Wspólnot Mieszkaniowych posadowionych w szczególności na Osiedlu Grunwaldzkim oraz na Osiedlu Tysiąclecie.

Mając na uwadze powyższe, Właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego tj. Gminy Miasto Gniezno roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej. Stwarza to jednak bardzo wiele trudności, gdyż roszczenie to musi zostać zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali. Ponadto, wszelkie koszty związane z nabyciem działki ponoszą członkowie Wspólnoty. Wartość nieruchomości ustala rzeczoznawca majątkowy.

7. Procedura notarialnej regulacji wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej poszczególnych nieruchomości lokalowych i sprostowania zapisów wieczysto-księgowych nastąpić musi w kolejnych 47 budynkach celem umożliwienia kontynuacji dalszej prywatyzacji. Prace nad regulacją poszczególnych budynków trwają nawet do kilku lat. Jest to bardzo złożona procedura, która wymaga współuczestnictwa wszystkich właścicieli lokali. Pierwszym etapem jest podjęcie uchwały danej wspólnoty mieszkaniowej o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie regulacji, którą muszą zaakceptować wszyscy współwłaściciele. Trudności w przeprowadzeniu regulacji wynikają m. in. z bardzo dużej ilości współwłaścicieli, którzy zobowiązani są stawić się na podpisanie aktu notarialnego w tym samym czasie (nawet do kilkudziesięciu osób), część współwłaścicieli ma miejsce zamieszkania czy miejsce pracy poza Miastem Gnieznom, a nawet poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, właściciele mają nieuregulowane sprawy spadkowe. Problemem jest również brak chęci współpracy współwłaścicieli przy procedurze regulacyjnej. Po przeprowadzonej regulacji zostaje uruchomiona ponownie sprzedaż w budynku, o czym niezwłocznie są powiadamiani wszyscy najemcy. Nadmienić należy, iż dzięki przeprowadzonym regulacjom Miasto Gniezno prostuje również liczne błędy w aktach notarialnych – nieprawidłowe powierzchnie mieszkań, nazewnictwo pomieszczeń, błędnie wpisane imiona i nazwiska właścicieli. Na ten cel Miasto Gniezno będzie musiało wydatkować środki finansowe o wartości szacunkowej około 400 000,00 zł.

8. W celu realizacji pełnej prywatyzacji budynków wspólnotowych na terenie Miasta Gniezna dotychczas kontynuowane są następujące zadania:

- a) poszerzanie świadomości współwłaścicieli i członków Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych na Zebraniach Absolutoryjnych oraz zebraniach zwoływanych na wniosek Współwłaścicieli. Pełnomocnicy informują o korzyściach płynących z wykupienia lokalu komunalnego;
- b) zaangażowanie środków finansowych w rocznym budżecie na koszty związane z obsługą notarialną w zakresie regulacji zapisów wieczysto-księgowych,
- c) pierwszeństwo realizacji wniosku o zamianę mieszkań, w szczególności dla osób, które złożą wnioski o wykup lokalu usytuowanego w budynku, który nie został wytypowany w wykazie stanowiącym załącznik Nr 1 do Uchwały Rady Miasta Gniezna Nr IX/64/2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie: *określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny,*
- d) systematyczne składanie ofert sprzedaży najemcom lokali komunalnych, usytuowanych w budynkach wspólnotowych, którzy uzyskali pierwszeństwo w nabyciu lokalu, a w przypadku nieprzyjęcia oferty, wypowiedzenie umowy z ustawowym terminem 6-miesięcznym z zapewnieniem lokalu zamiennego.

## **Rozdział V.**

### **Sposób zarządzania zasobem komunalnym**

§ 1. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Gniezno zarządza Prezydent Miasta Gniezna, który pełni w imieniu i na rzecz Miasta funkcję właścicielską dla zasobu.

Do zadań Prezydenta Miasta Gniezna należy między innymi zabezpieczenie w należyty sposób ochrony własności Gminy oraz interesu prawnego Miasta Gniezna w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego, wynikających między innymi z Ustawy o samorządzie gminnym, Ustawy o finansach publicznych czy Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dotychczasowe gospodarowanie oraz zarządzanie majątkiem Miasta Gniezna w szczególności zapewniło:

- a) prawidłową ewidencję zasobu komunalnego;
- b) inwentaryzację gminnych nieruchomości;
- c) skuteczne zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- d) prawidłową gospodarkę czynszową oraz wdrożenie procesu systemowej windykacji zaległości;
- e) prawidłowy nadzór nad zarządcami nieruchomości;
- f) skuteczną współpracę z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- g) wprowadzenie mechanizmów obniżania kosztów eksploatacyjnych dla zasobu mieszkaniowego;

h) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację istniejącego zasobu.

W celu skutecznego realizowania zadań niezbędna jest współpraca z zarządcą, który na bieżąco w ustalony sposób administruje nieruchomościami oraz wykonuje czynności zwykłego zarządu w zakresie uprawnień i obowiązków określonych szczegółowo w zawartych umowach.

**§ 2.** Prezydent Miasta Gniezna gospodaruje komunalnym zasobem poprzez zastosowanie najnowszych rozwiązań teleinformatycznych, korzystając między innymi z posiadanego Zintegrowanego Systemu Informatycznego, w którym poszczególne moduły: baza klienta, elektroniczny obieg korespondencji, finansowo-księgowy, eksploatacyjny, remontowo-inwestycyjny, umożliwiają prowadzenie kompleksowej ewidencji zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Gniezno.

**§ 3. 1.** Miasto Gniezno gospodaruje zasobem mieszkaniowym poprzez podmioty, które zatrudniają doświadczonych zarządców, pracowników obsługi technicznej oraz doświadczonych administratorów.

2. Budynki pozyskiwane przez Miasto Gniezno na podstawie zawieranych umów mogą być oddane w zarządzanie osobom prawnym lub jednostkom nieposiadającym osobowości prawnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 4.** Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi przedmiot współwłasności, w których Miasto Gniezno posiada ułamek udziału, opiera się na zasadach określonych przepisami Ustawy o własności lokali oraz Ustawy Kodeks cywilny. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli. Miasto kieruje się zasadą racjonalności i gospodarności dla każdej nieruchomości indywidualnie i zobowiązane jest do kontroli wydatkowania środków budżetowych we Wspólnotach Mieszkaniowych.

## **Rozdział VI.**

### **Potrzeby remontowe, plany modernizacji budynków oraz koszty eksploatacyjne zasobu komunalnego Miasta Gniezna**

**§ 1. 1.** Finansowanie prac remontowych określa roczny budżet, który jest opracowany na podstawie planowanych dochodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych

pomniejszych o wydatki na jego utrzymanie. Plany remontowe są tworzone na podstawie przeglądów budowlanych, wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane i stosownych rozporządzeń. Potrzeby remontowe są znaczne, a tym samym z konieczności rozłożone na wiele lat. Miasto Gniezno w zakresie remontowym będzie stosowało zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie, przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość zastosowanych materiałów i technologii. Pozwoli to mieć pewność, że podejmowane remonty trwale podniosą standard budynków. Ponadto, szczególny nacisk położony będzie na zapobieganie stratom ciepła poprzez:

- a) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, w sposób kompleksowy dla budynku,
- b) ocieplanie ścian szczytowych budynków lub całych budynków w zależności od posiadanych środków finansowych i bilansu cieplnego poszczególnych budynków (z wyłączeniem budynków wpisanych do historycznego układu urbanistycznego),
- c) likwidację ogrzewania piecowego i sukcesywne podłączanie do miejskiej sieci ciepłowniczej lub montaż kotłowni gazowych; zakłada się wykonanie instalacji centralnego ogrzewania dla 24 budynków komunalnych,
- d) remontowanie dachów w najnowszych technologiach zapewniających długoletnią eksploatację bez konieczności wykonywania remontów.

Działania te będą miały decydujący wpływ na zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej. Ponadto w ramach prac remontowo – modernizacyjnych finansowane będą: audyty energetyczne, dokumentacje projektowe, remonty instalacji wewnętrznych, malowanie klatek schodowych, roboty dekarские, blacharskie, remonty kominów, roboty w zakresie usuwania skutków awarii.

*Tabela VI.1. Założenia remontowe w latach 2021-2025*

Remonty	Nakłady	Ilość zadań
---------	---------	-------------

Cząstkowe	<b>Części wspólne budynku, w tym:</b> -malowanie klatek schodowych, -wymiana wewnętrznych linii zasilających, -remonty schodów wewnętrznych, -remonty kominów, -dobudowa przewodów wentylacyjnych,	<b>1 490 000,00 zł</b>	<b>120</b>
	<b>Lokale mieszkalne, w tym:</b> -remonty podłóg, -remonty instalacji wodociągowych, -remonty instalacji gazowych, -wymiana instalacji elektrycznych, -wymiana stolarki drzwiowej,	<b>1 625 000,00 zł</b>	<b>700</b>
Kapitalne	<b>Remonty dachów</b>	<b>1 800 000,00 zł</b>	<b>15</b>
	<b>Modernizacja budynków, w tym:</b> -audyty energetyczne, -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku, -wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych, -ocieplenie ścian zewnętrznych i dachu lub stropodachu, -likwidacja pieców kaflowych i podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowych,	<b>8 200 000,00 zł</b>	<b>660</b>
	<b>Remonty elewacji, w tym:</b> -osuszenie fundamentów i ścian zewnętrznych, -wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i opasek, -wymiana tynków zewnętrznych, malowanie elewacji	<b>1 970 000,00 zł</b>	<b>20</b>
	<b>Podłączenie gazu sieciowego</b>	<b>500 000,00 zł</b>	<b>10</b>

§ 2. Miasto, decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego, musi uwzględniać normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie, bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczane na lokal z czynszem socjalnym, czy też wynajmowane na czas nieoznaczony. Jedyne, zatem dopuszczalne kryterium zakwalifikowania lokalu, jako lokalu z czynszem socjalnym, może być oferowana przez Miasto powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie, z uwzględnieniem normatywnej powierzchni, o którym mowa w Rozdziale VII § 5 ust. 6.

§ 3. 1. Zbilansowanie potrzeb remontowo – modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które należy realizować i osiągnąć na przestrzeni lat.

2. Zakładany standard budynku:

- a) elementy konstrukcji budynku niewykazujące objawów zagrożenia,
- b) szczelne pokrycie dachowe, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i odwodnienia dachów,
- c) sprawna instalacja odgromowa,
- d) sprawne i szczelne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- e) instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnie zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- f) sprawna i szczelna instalacja gazowa, kontrola szczelności raz w roku,
- g) zadbane elementy małej architektury, takie jak: ławki, śmietniki, dojście do budynku.

3. Zakładany standard lokalu zamiennego:

- a) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu i wody,
- b) sprawne, stałe i bezpieczne źródło ogrzewania,
- c) szczelne i sprawne instalacje wewnętrzne,
- d) wyposażenie lokalu w kuchnię lub wnękę kuchenną, łazienkę z wanną lub kabiną prysznicową oraz wc w lokalu,
- e) lokal odmalowany,
- f) naprawa lub wymiana stolarki drzwiowej i okiennej.

4. W przypadku lokali z czynszem socjalnym określa się minimalny standard. Lokal taki musi nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie.

Wyposażenie lokalu z czynszem socjalnym:

- a) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- b) ujęcie wody w lokalu z własnym pomiarem,
- c) wc indywidualny bądź zbiorowy,
- d) oświetlenie naturalne,
- e) szczelne i sprawne instalacje wewnętrzne,
- f) lokal jednoizbowy posiada możliwość wymiany powietrza,
- g) zamykające się stolarka okienna i drzwiowa,
- h) sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

§ 4. W przypadku sporządzenia ekspertyzy budowlanej, stwierdzającej niebezpieczeństwo dalszego użytkowania budynku lub wyeksploatowania budynku w stopniu, w którym nakłady konieczne na remont budynku przekraczałyby jego wartość, Prezydent Miasta Gniezna może podjąć decyzję o wyłączeniu budynku z eksploatacji, wskazaniu lokatorom lokali zamiennych i zbyciu nieruchomości, a środki pozyskane w wyniku sprzedaży nieruchomości, mogą być przeznaczone na dalsze działania inwestycyjne w zasobie komunalnym.

§ 5. 1. Jednym z priorytetów inwestycyjnych w ramach zasobu komunalnego jest poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez zmianę sposobu ogrzewania lokali, likwidację lokalnych źródeł ciepła, tj. indywidualnych kotłowni lub palenisk węglowych i podłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej lub ich zastąpienie przez źródło o wyższej niż dotychczas sprawności wytwarzania ciepła. W przypadku likwidacji palenisk indywidualnych zakres przedsięwzięcia obejmuje wykonanie przyłącza cieplnego lub kotłowni gazowej zasilającej budynek oraz rozprowadzenie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Celem realizacji przedsięwzięcia jest zmniejszenie emisji szkodliwych pyłów zawieszonych oraz CO<sub>2</sub> do atmosfery, a tym samym poprawa jakości powietrza, w szczególności w obszarze śródmieścia.

2. Drugim etapem działań w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków będzie realizacja modernizacji budynków poprzez wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych i dachów lub stropodachów budynków z jednoczesną wymianą stolarki okiennej zarówno w lokalach jak i częściach wspólnych budynku. W pierwszej kolejności inwestycje realizowane będą w budynkach, które w chwili obecnej są podłączone do sieci ciepłowniczej lub ich podłączenie planowane jest w latach następnych. Poprawa efektywności energetycznej poprzez montaż wspólnego źródła ogrzewania i obniżenie zapotrzebowania na energię potrzebną do ogrzania budynku, przy jednoczesnym zachowaniu komfortu termicznego, jest możliwa wyłącznie poprzez zastosowanie zewnętrznych systemów dociepleniowych oraz wymianę nieszczelnej stolarki otworowej. Decyzja dotycząca zakresu i doboru technologii termomodernizacji budynku, poprzedzona będzie wykonaniem audytu energetycznego, określającego stan faktyczny i wskazującego dalsze działania. Zastrzega się jednocześnie, że realizacja działań termomodernizacyjnych jest w znaczącym stopniu uzależniona od możliwości pozyskania środków zewnętrznych na realizację przedsięwzięć w tym zakresie.

**§ 6. 1. Koszty eksploatacyjne nieruchomości obejmują w szczególności:**

- a) dostawę wody i odbiór ścieków,
- b) dostawę energii cieplnej do budynków,
- c) dostawę energii elektrycznej do celów administracyjnych (oświetlenie klatek schodowych, piwnic, oświetlenie zewnętrzne),
- d) wymianę urządzeń pomiarowych,
- e) przeglądy okresowe budynków (roczne - kominiarskie, gazowe oraz 5 - letnie – elektryczne, ogólnobudowlane), czyszczenie kominów, deratyzacja.

Opłaty za dostawę wody, odbiór ścieków oraz dostawę energii cieplnej są rozliczane na użytkowników zasobu komunalnego w formie opłat niezależnych od Wynajmującego, na podstawie wskazań indywidualnych i głównych urządzeń pomiarowych. Pozostałe koszty są kosztami ponoszonymi przez Miasto Gniezno, pokrywanymi z dochodów uzyskanych z czynszów lokali mieszkalnych.

Zakłada się, że w latach 2021-2025, ilość zużytej wody, odebranych ścieków i dostarczonej energii cieplnej będzie systematycznie obniżana, jednakże ze względu na prawdopodobny wzrost cen energii na poziomie ok. 5% w kolejnych latach, wysokość kosztów eksploatacyjnych może ulec zwiększeniu. Prognoza nie obejmuje dostawy energii cieplnej do budynków, które w kolejnych latach będą sukcesywnie podłączane do zbiorczych źródeł ciepła, ze względu na brak możliwości określenia zapotrzebowania na energię przed wykonaniem audytu energetycznego.

*Tabela VI.2. Prognoza średnich rocznych kosztów eksploatacji budynków komunalnych w latach 2021-2025[zł].*

	2021	2022	2023	2024	2025
Dostawa wody i odbiór ścieków	704 550,00	739 800,00	777 000,00	815 500,00	856 000,00
Dostawa energii cieplnej	1 008 000,00	1 058 000,00	1 111 000,00	1 167 000,00	1 225 000,00
Dostawa energii elektrycznej	233 100,00	245 000,00	257 000,00	270 000,00	283 500,00
Wymiana wodomierzy	42 000,00	43 000,00	44 000,00	45 000,00	46 000,00
Przeglądy okresowe	115 500,00	121 500,00	127 500,00	134 000,00	140 500,00
Łącznie	2 103 150,00	2 207 300,00	2 316 500,00	2 431 500,00	2 551 000,00



## **Rozdział VII.**

### **Zasady polityki czynszowej**

§ 1. 1. Realizacja polityki czynszowej Gminy Miasto Gniezno nadal zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Pamiętać jednak należy, iż wpływy z opłat za zajmowane lokale nigdy nie zbilansują niezbędnych wydatków, związanych z utrzymaniem zasobu biorąc pod uwagę m.in. stawki czynszu z tytułu najmu lokali z czynszem socjalnym czy zaległości we wnoszeniu opłat za lokale cechujące znaczną grupę osób uchylających się od tego obowiązku.

2. Sukcesywna kontynuacja realizacji założeń polityki czynszowej, zakładającej wzrost stawek czynszu celem pokrycia kosztów utrzymania zasobu z wpływów uzyskiwanych z czynszów, zgodnie z założeniami opisanymi w ust. 1, równoległe uwzględniać musi:

- 1) ochronę najuboższych gospodarstw domowych poprzez czasowe obniżenie czynszu i pomoc w formie wskazania lokali z czynszem socjalnym, a co się z tym łączy przeniesienie ciężaru utrzymania lokali z czynszem socjalnymi budynków z takimi lokalami na barki całej społeczności gminnej;
- 2) stałą poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania;
- 3) dalszą zamianę lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego finansowe możliwości ewentualnych najemców;

3. Kontynuowanie polityki urealniania czynszów w zasobie komunalnym stanowić powinno również nadal zachętę do kontynuowania prywatyzacji zasobu komunalnego. Tylko w sytuacji, gdy stawki czynszowe wnoszone przez najemców lokali komunalnych będą wyższe od zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali sprywatyzowanych, tytułem utrzymania odpowiedniego stanu technicznego zamieszkiwanej nieruchomości dotychczasowi najemcy decydować będą się na wykup zajmowanych lokali. W przeciwnym przypadku Gmina Miasto Gniezno nadal będzie dotować swoich najemców, którzy tylko w części wymagają pomocy Gminy w formie wskazania lokalu mieszkalnego z czynszem niższym niż faktyczne koszty utrzymania lokalu.

4. Z uzyskiwanych od najemców czynszów wynajmujący zobowiązany jest do opłacenia: kosztów ubezpieczenia budynku, kosztów administrowania, kosztów konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym: opłat za utrzymanie czystości, energii elektrycznej i ciepłej. Jednocześnie najemcy – oprócz czynszu – są zobowiązani do uiszczania opłat niezależnych od wynajmującego – każdorazowo określonych w poszczególnych umowach najmu danego lokalu.

§ 2. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Miasta Gniezna w drodze Zarządzenia.

2. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stawką ustaloną dla lokalu mieszkalnego poza budynkiem barakowym, wyposażonego w indywidualne źródło ogrzewania, instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę wraz z WC.

3. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za lokal z czynszem socjalnym ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Gniezna.

4. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> zajmowanego pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego*, wynosi 50% stawki bazowej.

5. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne, przy czym czynniki te nie dotyczą czynszu socjalnego i za pomieszczenia tymczasowe.

§ 3. 1. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale Gmina Miasto Gniezno zobligowana jest, zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenie budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,

d) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Wprowadza się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

*Tabela VII.1. Czynniki obniżające stawkę czynszu*

Lp.	Wyszczególnienie	Czynniki obniżające stawkę czynszu
1.	za usytuowanie lokalu w baraku	(-) 25
2.	za usytuowanie lokalu w suterenie	(-) 20
3.	za brak łazienki w lokalu	(-) 10
4.	za brak wc w lokalu	(-) 10

*Tabela VII.2. Czynniki zwiększające stawkę czynszu*

Lp.	Wyszczególnienie	Czynniki zwiększające stawkę czynszu
1.	za lokal usytuowany w budynku po przeprowadzonej termomodernizacji bądź w budynku spełniającym takie warunki	(+) 10
2.	za centralne ogrzewanie z sieci	(+) 10

§ 4. 1. Głównym celem polityki czynszowej, realizowanym przez właściwie prowadzony program czynszowy w mieszkaniowym zasobie Miasta Gniezna, jest ulepszenie stanu i standardu w istniejącym zasobie mieszkaniowym oraz dalsze wdrażanie procedur zarządzania nim, zapewniających efektywne utrzymanie i gospodarowanie.

2. Dalsze realizowanie programu polityki czynszowej, w ramach dopuszczonych obecnymi regulacjami prawnymi, umożliwi:

- a) utrzymanie jasnej i przejrzystej polityki czynszowej stymulującej rozwój mieszkalnictwa,
- b) dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (uwzględniając ich wielkość i możliwości finansowe najemców),
- c) kontynuowanie polityki mającej na celu, aby małe gospodarstwa domowe zajmujące zbyt duże mieszkania wyrażały wolę ich zamiany na mniejsze,
- d) jeszcze intensywniejsze stymulowanie procesu zamiany mieszkań,
- e) polepszenie standardu mieszkań, w których czynsz zbliża się do poziomu rynkowego,
- f) poprawę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 5. 1. Ustalając zasady polityki czynszowej Gmina obejmuje ochroną ubogich lokatorów komunalnego zasobu mieszkaniowego przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych, poprzez zastosowanie obniżek czynszu. Wraz ze stosowaniem wsparcia w formie dodatków mieszkaniowych i wskazywaniem lokali z czynszem socjalnym stosuje się narzędzie pomocy osobom ubogim w obniżaniu kosztów utrzymania zajmowanych lokali.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, za wyjątkiem najemców lokali z czynszem socjalnym oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu.

3. Obniżka czynszu będzie udzielana na okres jednego roku i będzie mogła być udzielana na kolejne jednoroczne okresy. Pomoc ta będzie skierowana do osób, które wystąpią z wnioskiem i spełnią łącznie następujące warunki:

- a) zajmują lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna,
- b) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
- c) nie pobierają dodatku mieszkaniowego,
- d) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą wynajmującego podpisały porozumienie w sprawie spłaty zaległości w ratach,

- e) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- f) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, tj. jeżeli: wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż: 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Ustala się wskaźniki obniżek stawek czynszu w następujących wysokościach:

- a) 50 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy, niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- b) 25 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy, niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

5. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali z czynszem socjalnym.

6. Osobom, które spełniają warunki, ale zamieszkują ponadnormatywny lokal, Prezydent Miasta Gniezna umożliwi jednokrotne skorzystanie z obniżki na jeden rok, o ile oświadczą, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, co ma zachęcić do zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów i ich rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe.

§ 6. (uchylony)

### Rozdział VIII.

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 i przewidywane nakłady na utrzymanie zasobu

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021– 2025 będą:

- a) dochody pozyskiwane z najmu lokali mieszkalnych;
- b) dochody pozyskiwane z najmu lokali użytkowych;
- c) dochody związane z użytkowaniem targowisk miejskich;
- d) dochody związane z użytkowaniem parkingów miejskich;
- e) dochody związane z użytkowaniem toalet na targowisku przy Placu Józefa Piłsudskiego;
- f) środki finansowe uzyskiwane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych;
- g) środki finansowe z budżetu miasta, w przypadku niezrealizowania założonego planu finansowego;

a także działania mające na celu:

- minimalizowanie kosztów eksploatacji zasobu;
- pozyskanie środków w wyniku realizacji projektów współfinansowanych z funduszy pomocowych Unii Europejskiej, z istniejących programów rządowych itp.;
- zmniejszenie wypłat odszkodowań za niedostarczenie lokalu z czynszem socjalnym.

Dochody uzyskiwane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne stanowią jedną ze składowych wydatków przeznaczonych na utrzymanie gminnego zasobu komunalnego Miasta Gniezna. Dochody te w pełni nie pokrywają kosztów utrzymania budynków w stanie niepogorszonym. Pozostała część tych wydatków pokrywana będzie z dochodów uzyskiwanych z tytułu najmu lokali użytkowych oraz dochodów związanych z użytkowaniem targowisk i parkingów. Koszty utrzymania zasobu komunalnego na lata 2021– 2025.

*Tabela VIII.1. Projekcja finansowa obejmująca wpływy i wydatki z zasobu komunalnego Gminy Miasta Gniezna w latach 2021– 2025.*

	Jedn.	2021	2022	2023	2024	2025
Planowane wpływy	zł	4 200 000,00	4 200 000,00	4 200 000,00	4 200 000,00	4 200 000,00

<i>z najmu lokali użytkowych, targowisk i parkingów</i>						
<i>Planowane wpływy z najmu lokali mieszkalnych</i>	zł	4 800 000,00	5 100 000,00	5 400 000,00	6 200 000,00	6 700 000,00
<i>Planowany koszt eksploatacji budynków komunalnych</i>	zł	5 000 000,00	5 100 000,00	5 200 000,00	5 500 000,00	5 600 000,00
<i>Stawka eksploatacyjna w budynkach wspólnotowych</i>	zł	1,69	1,75	1,81	1,87	1,93
<i>Stawka remontowa w budynkach wspólnotowych</i>	zł.	1,61	1,66	1,71	1,78	1,85
<i>Planowany koszt remontów budynków i lokali komunalnych</i>	zł	1 100 000,00	1 760 000,00	1 585 000,00	1 845 000,00	1 895 000,00
<i>Planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych</i>	zł	779 220,00	792 960,00	805 620,00	817 200,00	827 700,00
<i>Planowana zaliczka na fundusz eksploatacyjny wspólnot mieszkaniowych</i>	zł	819 624,00	838 272,00	855 624,00	871 680,00	886 440,00

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Gniezno powinny być bilansowane w możliwie najwyższym stopniu wpływami z czynszów. Na koszty te składają się koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu, w tym między innymi: koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania czystości, koszty utrzymania części wspólnych budynku, ubezpieczenie zasobu komunalnego.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej na lata 2021-2025 dokonywane będzie z uzyskanych opłat czynszowych oraz planowanych na te zadania środków z budżetu Gminy Miasta Gniezna.

Ze względu na bardzo wysokie koszty budowy budynków mieszkalnych z lokalami komunalnymi - w tym objętych czynszem socjalnym – na sfinansowanie powyższych zadań z budżetu Miasta należy przyjąć, iż zwiększenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić ze wsparciem finansowym uzyskanym z istniejących programów rządowych.

Planuje się pozyskanie dodatkowych środków finansowych na utrzymanie i modernizację lokali mieszkalnych i budynków wraz z infrastrukturą techniczną m.in. z funduszy pomocowych Unii Europejskiej.

## **Rozdział IX.**

### **Inne działania dla poprawy gospodarowania zasobem**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Gniezna wyszczególnia działania mające na celu stałe doskonalenie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Należy nadal podejmować kompleksowe działania zmierzające do pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania, mających na celu realizację programu renowacji w szczególności budynków w ścisłym, historycznym centrum Miasta Gniezna, będących obecnie w zasobie komunalnym oraz budowę nowych budynków komunalnych, w których części lokali przeznaczana będzie na lokale z czynszem socjalnym. W obecnym okresie spowolnienia gospodarczego niezbędne jest współdziałanie organów uchwałodawczego i wykonawczego Gminy, zgodnej współpracy i woli realizacji wieloletnich planów mających na celu odbudowę zasobu komunalnego, zubożałego w wyniku kontynuacji działań prywatyzacyjnych. Niezbędna jest również poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Obecnie wymagana jest kontynuacja przyjętych uprzednio kierunków działania i realizacja przejrzystej i czytelnej polityki mieszkaniowej Miasta Gniezna, której głównymi celami są:

- a) polepszenie jakości życia mieszkańców;
- b) zwiększenie zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego, w tym poszerzanie zasobu lokali z czynszem socjalnym dostosowanych do potrzeb zmian zachodzących w społeczeństwie, a przejawiających się m.in. starzeniem społeczności lokalnej, emigracją zarobkową, zrywaniem dotychczasowych więzi rodzinnych, dużą ilością gospodarstw domowych jednoosobowych oraz migracjami osób aktywnych zawodowo do dużych ośrodków;
- c) stworzenie szans osobom niepełnosprawnym na funkcjonowanie w środowisku m.in. bez barier architektonicznych, wpływającym na poprawę dotychczasowych warunków życia;
- d) zapobieganie bezdomności biorąc szczególnie pod uwagę zanikającą w szybkim tempie rolę rodziny i zadań, które dotychczas przejmowane były przez poszczególnych jej członków;
- e) jeszcze skuteczniejszą współpracę z instytucjami obszaru pomocy społecznej, tj. Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie w zakresie pomocy w formie lokali z czynszem socjalnym czy mieszkań chronionych dla najuboższych gospodarstw domowym i osób – beneficjentów programów pomocowych, realizowanych przez ww. instytucje;
- f) ewentualny najem lokali od prywatnych właścicieli, z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe lub lokale z czynszem socjalnym w przypadkubraku możliwości zapewnienia ww. lokali z zasobu komunalnego.

Jednym z elementów realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Gniezna na lata 2021– 2025 w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych oraz sytuacji mieszkaniowej ludzi starszych i samotnych jest udział w programie modernizacji nieruchomości współrealizowanym z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (PEC) w Gnieźnie. Założenia programu koncentrują się na włączeniu budynków ze 100% udziałem Miasta Gniezna do miejskiej sieci ciepłowniczej. W ten sposób wyeliminowane zostaną czynniki bezpośrednio wpływające na zanieczyszczenie środowiska oraz zmieni się standard lokali, co umożliwi wskazywanie ich również m.in. osobom niepełnosprawnym.

Planowane jest również systematyczne odnawianie zasobu mieszkaniowego poprzez m. in. remonty elewacji czy klatek schodowych i korytarzy nieruchomości komunalnych w budynkach, których najemcy cechują się największą dbałością o zamieszkiwane lokale oraz części wspólne i bezpośrednie otoczenie tychże nieruchomości. Przy doborze poszczególnych budynków jednym z elementów współdecydujących jest również poziom zadłużenia poszczególnych gospodarstw domowych oraz jednoczesna, dotychczasowa współpraca zadłużonych najemców z Gminą, jak również reakcje na propozycje rozwiązywania problematycznych niejednokrotnie sytuacji poprzez m. in. zgodę na zawarcie ugody pozasądowej, przekwaterowanie do lokalu o mniejszym metrażu czy niższych kosztach eksploatacyjnych, jak również współpraca z instytucjami z obszaru pomocy społecznej.

Koniecznym pozostaje również dalsze korzystanie przez Gminę z instrumentów, jakimi zadysponować może samorząd na podstawie przepisów państwowych. Skorzystanie ze wsparcia mechanizmów przewidzianych ww. ustawami ma na celu przede wszystkim wyeliminowanie barier pozyskania środków finansowych na m.in. budownictwo socjalne oraz infrastrukturę techniczną towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu. Biorąc pod uwagę ilość nieruchomości gruntowych, którymi dysponuje gmina rozważyć należy także powiększanie komunalnego zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Wkład samorządu stanowić mogą grunty, a zwrot nakładów inwestora prywatnego odbywać będzie się w latach następnych na zasadach określonych w przyjętej umowie. Utworzenie odpowiedniej liczby mieszkań komunalnych, w tym z czynszem socjalnym, umożliwi Miastu przeprowadzanie do nowych mieszkań lokatorów rzetelnych i uiszczających terminowo opłaty czynszowe, natomiast niewypłacalnych najemców Miasto będzie mogło skierować do zwolnionych w ten sposób zasobów mieszkaniowych.

Miasto Gniezno, poprzez wpłaty zaliczek na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych, uczestniczy także w realizacji wielu planów gospodarczych przyjętych przez Zarządy poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych, które realizują remonty, między innymi: elewacji, wymianę wewnętrznych linii zasilania, naprawę dachów, przewodów kominowych czy modernizacji. W tym momencie pamiętać należy, iż ewentualne remonty części wspólnych nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych dotyczą także gminnych lokali, usytuowanych w takich budynkach. Także – biorąc pod uwagę powyższe – racjonalna polityka i zaangażowane działania gminnych pełnomocników we Wspólnotach w sposób

bezpośredni wpływają na działania podejmowane przez poszczególne Zarządy, co znajduje swoje odzwierciedlenie w poprawie atrakcyjności gminnych lokali we Wspólnotach, przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji.

Gmina Miasto Gniezno podejmuje systemowe działania, mające na celu nadzór nad najemcami zasobu komunalnego w zakresie regularnego opłacania czynszu najmu i opłat niezależnych od Wynajmującego. Należy podkreślić, że w wyniku sprzedaży lokali w ramach prywatyzacji zasobu na rzecz dotychczasowych najemców Gmina Miasto Gniezno traci najrzetelniejszych lokatorów, którzy płacą czynsz regularnie, albowiem jednym z warunków sprzedaży lokalu na rzecz osób, które nabyły uprawnienia do wykupu z bonifikatą 90% jest brak zaległości wobec Wynajmującego.

Około 25,60% lokatorów z ogólnej liczby 1 796 rodzin zamieszkujących w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu (tj. 459 rodzin) ma regularne kłopoty z terminowym dokonywaniem bieżących płatności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie wysokość łącznego zadłużenia najemców, zarządzenia wierzytelnościami stanowi jeden z głównych priorytetów. Efektem tych działań jest system monitorowania wszelkich wierzytelności – również pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnienia należności, czy też zastosowania środków egzekucyjnych oraz położenie szczególnego nacisku na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsięwziętych czynności windykacyjnych, by ograniczyć narastanie zadłużenia.

Dodatkowo, istnieje konieczność wdrożenia kolejnych rozwiązań umożliwiających przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu Gminy Miasto Gniezno, tj. wdrożenie programu umożliwiającego odpracowanie zaległości z tytułu korzystania z lokali z gminnego zasobu.

Połączenie programu odpracowania zaległości czynszowych z dotychczas stosowanymi działaniami oddłużeniowymi, takimi jak: porozumienia w spłacie zadłużenia w miesięcznych ratach, odroczenia terminu spłaty zadłużenia czy też umorzenia należności są ważnym elementem niniejszej strategii Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Gniezna na lata 2021– 2025.

*Tabela IX.1. Analiza monitorowania wpływów oraz kosztów utrzymania zasobu komunalnego wraz z zadłużeniem najemców oraz poziomem ściągłości w okresie od dnia 01 stycznia 2019r. do dnia 31 grudnia 2019 r.*

	<b>Przypis w zł</b>	<b>Wpływy w zł</b>	<b>Zadłużenie(-)/ Nadpłata (+) w zł</b>	<b>% ściągłości</b>
Lokale mieszkalne	9 410 000,00	7 159 090,00	- 2 250 910,00	76,08 %
Lokale użytkowe	3 246 664,00	3 315 781,00	+69 117,00	102,13%
Targowiska (w tym dochody z szalet i opłaty parkingowej)	626 590,00	652 055,00	+25 465,00	104,06%
<b>Suma</b>	13 283 254,00	11 126 926,00	- 2 156 328,00	83,77%

Miasto Gniezno buduje i utrzymuje kontakty z klientami, informuje o bieżących należnościach, wystawionych fakturach i otrzymanych zapłatach również za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Przy użyciu Zintegrowanego Systemu Informatycznego, wysyłane są wiadomości sms oraz e-mail do użytkowników zasobu komunalnego. Podmioty prowadzące działalność gospodarczą mogą również korzystać z funkcjonalności e-faktur, które w sposób zautomatyzowany wysyłane są na wskazany adres e-mail z chwilą wystawienia i zatwierdzenia danej faktury.

Kolejnym z elementów gospodarowania zasobem jest skuteczniejsza i jeszcze bardziej efektywna realizacja założeń wynikających z systemu zamiany mieszkań. Priorytetem realizowania procesu pozostaje zamiana mieszkań połączona ze spłatą zadłużenia z tytułu czynszu lub odszkodowania i opłat niezależnych od Wynajmującego, związanego z przejętym w wyniku zamiany lokalem czy też zamiana lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w przypadku najemców niezainteresowanych wykupem dotychczas zajmowanego lokalu z zastosowaniem obowiązującej bonifikaty czy też najemców lokali z czynszem socjalnym. W przypadku zamiany, której przedmiotem jest lokal komunalny usytuowany we Wspólnocie Mieszkaniowej osoby (gospodarstwa domowe) biorące udział

w zamianie oświadczą o zainteresowaniu niezwłocznym wykupieniem lokalu oraz ewentualną spłatą zadłużenia.

W zakresie działań mających na celu skuteczniejszą poprawę wykorzystania oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy pierwszoplanowym zadaniem pozostaje utrzymanie dotychczasowego poziomu lokali w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miasto Gniezno i nieuruchamianie procesów dalszej prywatyzacji zasobu w nowych nieruchomościach. Tylko w ten sposób – przy założeniu konieczności odtworzenia zasobu poprzez budowę nowych lokali – uda się systematycznie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe znacznej części osób, które w chwili obecnej oczekują na lokal. Jednocześnie nadal do zbycia pozostaje ok. 800 lokali gminnych w uprzednio utworzonych Wspólnotach Mieszkaniowych. Dlatego też nacisk położyć należy na zamiany – w przypadku osób zainteresowanych wykupem – z zastrzeżeniem nieracjonalności przeznaczania kolejnych, nowych lokali do zbycia. Przeznaczenie każdego nowego budynku do prywatyzacji w znaczący sposób zakłóci płynności realizacji zadań Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych oraz spowoduje w dalszej konsekwencji brak ogólnych możliwości oferowania pomocy znacznej grupie rodzin ubogich z terenu Miasta Gniezna. Jednocześnie w tym samym czasie dochodzić będzie do sytuacji mającej miejsce już w chwili obecnej, a polegającej na zbywaniu na wolnym rynku za 100% wartości lokali nabytych uprzednio do Gminy z zastosowaniem 90% bonifikaty lub przekształcanie ich w lokale użytkowe – eliminując uprzednią, podstawową funkcję zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, w szczególności osób najuboższych.

W celu skutecznej realizacji działań zmierzających do wykwaterowań dotychczasowych najemców m.in. z nieruchomości przeznaczonych do zbycia bądź wyburzenia, wskazywania lokali z czynszem socjalnym osobom czy rodzinom na podstawie prawomocnych orzeczeń sądów oraz zamiany dotychczas zajmowanych lokali z uwagi na fakt nadmetrażu z przyczyn ekonomicznych nadal corocznie przyjmowany będzie przez Prezydenta Miasta Gniezna harmonogram wykwaterowań, obejmujący osoby czy gospodarstwa domowe wyszczególnione do zamiany bądź wskazania lokalu w danym roku kalendarzowym. Harmonogram wykwaterowań Prezydent Miasta Gniezna przyjmuje corocznie mając w szczególności na względzie racjonalność gospodarowania zasobem gminnych lokali mieszkalnych. Przyjęcie harmonogramu poprzedzone jest szczegółową analizą osób czy gospodarstw domowych w nim umieszczonych w oparciu o gromadzone dokumenty, w tym wywiady środowiskowe i wizje lokalowe realizowane przez pracowników merytorycznych.

Niezwykle istotnym elementem z zakresu działań zarządzania zasobem gminnych lokali mieszkalnych pozostaje konieczność dalszego zmniejszania kwot wypłat przez Gminę Miasto Gniezno odszkodowań za niedostarczenie lokalu z czynszem socjalnym wierzycielom, w których lokalach nadal zamieszkują osoby z uprawnieniem do lokalu z czynszem socjalnym wskazanego przez Gminę. W tym zakresie priorytetem pozostaje zawieranie ugód z wierzycielami i wskazywanie lokali z czynszem socjalnym osobom eksmitowanym w zamian za odstąpienie od roszczenia o zapłatę odszkodowania przez danego wierzyciela. Jednocześnie wierzyciel, który zadeklaruje rezygnację z odszkodowania oraz zaoferuje partycypację w dostosowaniu wskazanego przez Gminę Miasto Gniezno lokalu z czynszem socjalnym do potrzeb osób eksmitowanych uzyskuje pierwszeństwo we wskazaniu takiego lokalu. Zauważyć należy, iż problem osób eksmitowanych oraz konieczność wypłaty odszkodowań za niewskazanie lokalu z czynszem socjalnym w następnych latach będzie systematycznie narastał. Obecnie największą grupę wierzycieli stanowią – zaraz po indywidualnych właścicielach prywatnych – spółdzielnie mieszkaniowe oraz Wspólnoty Mieszkaniowe.

Załącznik Nr 2 do uchwały nr XXIX/396/2020  
Rady Miasta Gniezna  
z dnia 25 listopada 2020 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA GNIEZNA.**

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Niniejszy załącznik reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna.

**§ 2.** Definicje pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) załącznik – należy przez to rozumieć niniejszy załącznik;
- 3) Wynajmujący – należy przez to rozumieć Miasto Gniezno;
- 4) lokal – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna;
- 5) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) usamodzielniani wychowankowie – należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletności, placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze.

**§ 3.** Przez członków wspólnoty samorządowej rozumie się wszystkich mieszkańców Miasta Gniezna, posiadających swoje centrum życiowe i prowadzących na tym terenie gospodarstwo domowe.

### **Rozdział II.**

#### **Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu z czynszem socjalnym, a wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

**§ 4.** (uchylony)

**§ 5.** (uchylony)

**§ 6.** Przez osoby (gospodarstwa domowe) osiągające niskie dochody rozumie się osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajęcie lokalu, nie przekracza:

- 1) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 7. 1.** O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, za wyjątkiem najemców lokali z czynszem socjalnym oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął. Szczegółowe zasady i kryteria stosowania obniżki czynszu określają zapisy załącznika Nr 1 – Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Gniezna na lata 2021 – 2025 – niniejszej Uchwały.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.



### **Rozdział III.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 8. 1. Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu oferowanego przez gminę lokalu mieszkalnego do potrzeb oraz możliwości finansowych najemcy. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Gniezna, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni użytkowej - ze względu na nadmierne zaludnienie,
- 2) ze względu na zajmowany lokal o powierzchni większej niż normatywna powierzchnia użytkowa lokalu uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego, zgodnie z art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r. w zamian za lokal dostarczony przez gminę o przysługującej powierzchni normatywnej,
- 3) na inny lokal - ze względu na wiek i stan zdrowia najemcy,
- 4) na dwa mniejsze lokale - ze względu na sytuację rodzinną,
- 5) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim,
- 6) z przyczyn ekonomicznych, ze względu na brak środków finansowych celem utrzymania lokalu.

2. Prezydent Miasta Gniezna może inicjować zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gniezna.

### **Rozdział IV.**

#### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu z czynszem socjalnym**

§ 9. 1. Przez osoby (gospodarstwa domowe), które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby, które osiągnęły najwyższą ilość punktów wynikających z kryteriów określonych w Załączniku Nr 3 do uchwały i spełniają poniższe warunki:

- a) żadna z osób – członków gospodarstwa domowego – nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku dysponowania tytułem prawnym do innego lokalu zamieszkiwanie w tym lokalu jest niemożliwe z przyczyn niezależnych od osoby tytułem dysponującej,
- b) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
- c) zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt dla ludzi,
- d) są bezdomne w wyniku zdarzeń losowych,
- e) przebywają czasowo w miejscu odosobnienia, posiadały swoje centrum życiowe i prowadziły na terenie Gminy Miasto Gniezno gospodarstwo domowe, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku dysponowania tytułem prawnym do innego lokalu zamieszkiwanie w tym lokalu jest niemożliwe z przyczyn niezależnych od osoby tytułem takim dysponującej.

2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu z czynszem socjalnym przysługuje osobom, które:

- a) (uchylony),
- b) były najemcami lokalu z czynszem socjalnym nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 10. Osoby, które złożyły wnioski w sprawie najmu lokalu z czynszem socjalnym i spełniają co najmniej jedno z kryteriów określone w § 9 umieszczane są na niżej wymienionych wykazach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z czynszem socjalnym z podziałem na:

- a) wykaz osób, które osiągają dochody określone § 6 niniejszej uchwały,
- b) wykaz osób, wobec których został orzeczony wyrok sądowy o eksmisję z zajmowanego lokalu, którym przysługuje prawo najmu lokalu z czynszem socjalnym.

**§ 11. 1.** Na wykazie, o którym mowa w §10 lit.a) umieszczane są osoby uprawnione, wyłonione w oparciu o kryteria, którym przypisane są odpowiednie punkty zgodnie z Załącznikiem

Nr 3 do niniejszej uchwały, a o kolejności umieszczenia na wykazie decyduje liczba uzyskanych punktów. W przypadku uzyskania przez wnioskodawców tej samej liczby punktów, o kolejności umieszczenia na wykazie decyduje dokładna data złożenia wniosku (dzień, miesiąc, rok).

2. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie: zebranych dokumentów, protokołów z ewentualnych wizji w lokalach, zaświadczeń organizacji pozarządowych oraz instytucji, w tym między innymi: Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie.

**§ 12.** Osobę samotną – znajdującą się w odosobnieniu, tj. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz w innych uzasadnionych powodach – pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu, do czasu ustania przyczyny odosobnienia.

**§ 13. 1.** Wykaz o którym mowa w § 10 lit. b) służy rejestracji osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu z czynszem socjalnym.

2. Realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu z czynszem socjalnym następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

**§ 14. 1.** Na lokale z czynszem socjalnym przeznaczane są lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (m. in. bez łazienki i ubikacji w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji, chociażby urządzenia te znajdowały się poza lokalem).

2. Osobom o znacznym stopniu niepełnosprawności – w miarę możliwości – przyznawane są lokale z czynszem socjalnym o nieobniżonej wartości użytkowej.

3. Powierzchnia lokalu z czynszem socjalnym przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup>.

4. Umowę najmu lokalu z czynszem socjalnym zawiera się na czas oznaczony. Długość okresu, na jaki zawierana jest umowa najmu lokalu z czynszem socjalnym określana jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Gniezna.

5. Umowę najmu lokalu z czynszem socjalnym, po upływie oznaczonego w niej okresu, przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, zgodnie z zapisami § 6 załącznika nr 2.

6. <sup>1)</sup> Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy lokalu z czynszem socjalnym wzrosły ponad wysokość, określoną w § 6 załącznika nr 2 proponuje się dotychczasowemu najemcy zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony:

- a) dotychczas zajmowanego lokalu (w przypadku lokali usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych najemca ubiegać się może o ew. wykup lokalu mieszkalnego nie wcześniej niż po okresie 24 miesięcy od dnia zawarcia umowy), lub,
- b) innego lokalu spełniającego kryterium normatywnej powierzchni użytkowej lokalu uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych – w przypadku lokali w nowo wybudowanych budynkach, przez okres co najmniej 15 lat licząc od dnia rozliczenia budowy.”

7. Nieprzyjęcie propozycji, o której mowa w ust. 6 stanowi podstawę wystąpienia Prezydenta Miasta Gniezna do sądu o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu przez byłego najemcę.

**§ 15. 1.** W sytuacjach społecznie uzasadnionych Prezydent Miasta może podpisać umowę najmu bez umieszczania wnioskodawcy na wykazie. Dotyczy to:

- 1) osób, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,

---

<sup>1)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały Nr LXXV/931/2023 Rady Miasta Gniezna z dnia 13 września 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 8497), która weszła w życie z dniem 10 października 2023 r.

- 2) osób pozbawionych mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej, którym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego;
- 3) osób chronionych przed przemocą w szczególności w przypadkach doświadczania zachowań o podłożu seksualnym, naruszających cielesność osoby przemocy doświadczającej;
- 4) osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a które dokonają we własnym zakresie remontu lokalu mieszkalnego o wartości przekraczającej wykonanie prac przez Miasto Gniezno mając na uwadze racjonalną gospodarkę finansami publicznymi; najemca lokalu wyłoniony zostanie w postępowaniu przetargowym na najem lokalu, w którym przedmiotem ustnej licytacji będzie wysokość stawki czynszu – szczegółowe zasady przeprowadzania licytacji określone zostaną w zarządzeniu Prezydenta Miasta Gniezna. Umowa najmu takiego lokalu poprzedzona zostanie każdorazowo zawarciem porozumienia o zakresie koniecznych do wykonania robót w lokalu, terminu wykonania robót oraz sposobu postępowania przyszłego najemcy po wykonaniu prac porozumieniem określonych. Szczegółowe warunki wykonania prac we wskazanym lokalu oraz odpowiedzialność osoby remont wykonującej określone zostaną w porozumieniu. Umowa najmu zawarta zostanie na czas oznaczony, nie krótszy niż 3 lata, z możliwością jej przedłużenia na czas nieoznaczony,
- 5) instytucji zatrudniających osoby związane z wykonywaniem pracy niezbędnej dla Miasta Gniezna lub innej sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Miasta, sprowadzanych z innych miejscowości na czas trwania stosunku pracy. Zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy, osoby te nie mogą ubiegać się o wykupienie lokalu mieszkalnego;
- 6) rodzin repatriantów, przybyłych w związku z właściwą uchwałą Rady Miasta Gniezna w sprawie zaproszenia do osiedlenia się na terenie Miasta Gniezna rodziny repatriantów. W przypadku wskazania rodzinie lokalu w budynku wspólnoty mieszkaniowej, ze względu na poniesione uprzednio przez Miasto Gniezno koszty remontu generalnego lokalu oraz zakładany rotacyjny charakter lokal nie będzie przeznaczony do zbycia z zastosowaniem obowiązującej bonifikaty na rzecz najemcy;
- 7) w przypadkach szczególnych, uzasadnionych ważnymi względami społecznymi.

2. Z osobami wskazanymi w ust. 1 zawierana jest umowa najmu na czas nieoznaczony w przypadku przekraczania kryterium dochodowego, opisanego w § 6, bądź umowa najmu lokalu z czynszem socjalnym w przypadku spełnienia kryteriów wskazanych w § 6. Osoby te zobowiązane są dostarczyć dokumentację uzyskiwanych dochodów wszystkich osób wnioskujących za okres 3 miesięcy poprzedzających zawarcie przedmiotowej umowy.

**§ 16.**<sup>2)</sup> 1. Z istniejącego zasobu lokali komunalnych Miasta Gniezna wydziela się lokale, które na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gnieźnie oraz Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Gnieźnie, przeznaczone będą na mieszkania treningowe lub wspomagane w celu realizacji ustawowych zadań jednostek z zakresu pomocy społecznej.

2. Mieszkania treningowe lub wspomagane przekazywane będą do używania na czas nieoznaczony lub oznaczony z obowiązującą stawką czynszu instytucjom wymienionym w ust. 1, które wskazują przekazane im mieszkania osobom uprawnionym.

## **Rozdział V.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

**§ 17.** 1. Celem racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna jest wielopłaszczyznowa pomoc osobom będącym najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gniezna, które wykazują zainteresowanie zamianą lokalu w zakresie:

- a) zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- b) zamiany z przyczyn ekonomicznych,
- c) poprawy warunków mieszkaniowych – lokal o wyższym standardzie,
- d) umożliwiającym swobodne poruszanie się w lokalu w przypadku najemcy bądź członka gospodarstwa domowego o znacznym stopniu niepełnosprawności

---

<sup>2)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

2. W pierwszej kolejności rozpatrywane będą wnioski o zamianę lokalu osób będących najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna, biorąc pod uwagę jeden z wariantów:

- a) zamianę mieszkania połączoną ze spłatą zadłużenia, z tytułu czynszu lub odszkodowania i opłat niezależnych od Wynajmującego, związanego z przejętym w wyniku zamiany długiem po byłych najemcach – zgodnie z ust. 60 Ustawy Kodeks Cywilny;
- b) zamianę lokalu mieszkalnego w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z jednoczesnym oświadczeniem o niezwłocznym wykupieniu lokalu oraz ewentualną spłatą zadłużenia.

3. Tworzy się wykaz zamiany mieszkań najemców z zasobu komunalnego, który publikowany będzie na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gnieźnie.

4. Zamiana wymaga zawsze pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku nieposiadania zaległości z tytułu opłat czynszowych i opłat niezależnych od Wynajmującego.

5. Wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna, a w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej wzajemnej zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie.

6. Przedmiotem zamiany pomiędzy najemcami nie mogą być lokale z czynszem socjalnym.

## **Rozdział VI.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z czynszem socjalnym oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 18.** 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna jest jawne.

2. Zasady gospodarowania oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu są zawierane na czas nieoznaczony i lokalu z czynszem socjalnym, podlegają kontroli społecznej określonej w § 18 ust. 7, 11.

3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu z czynszem socjalnym zobowiązane są do złożenia w biurze podawczym Urzędu Miejskiego w Gnieźnie Wniosku o wynajem lokalu z czynszem socjalnym z mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna. Wniosek należy składać **corocznie** do dnia 31 grudnia – do momentu zawarcia umowy najmu lokalu z czynszem socjalnym z gminnego zasobu.

4. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji osoby ubiegające się muszą łącznie spełniać poniższe warunki:

- a) żadna z osób – członków gospodarstwa domowego nie może posiadać tytułu prawnego do lokalu mogącego służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych danego gospodarstwa domowego,
- b) być członkami wspólnoty samorządowej Miasta Gniezna, zgodnie z określeniem § 3 niniejszego załącznika,
- c) posiadać dochody nieprzekraczające wysokości określonej w § 6 niniejszej uchwały.

5. We wniosku wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Osoby osiągające dochody, a wymienione we wniosku winny podać miesięczny dochód osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

6. Wnioski są rejestrowane, a wnioskodawca może zostać poinformowany o konieczności uzupełnienia złożonego wniosku. W przypadku nieuzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie złożony wniosek pozostanie bez rozpatrzenia.

7. Wnioski złożone w terminie określonym w ust. 3 podlegają weryfikacji przez Zespół ds. Mieszkaniowych, który jest organem opiniodawczym oraz kontroli społecznej w sprawach rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna.

8. Skład Zespołu jest powoływany i odwoływany przez Prezydenta Miasta Gniezna w drodze zarządzenia. W celu wykonania wskazanych w Uchwale obowiązków w miarę potrzeb odbywa się posiedzenie, jednakże nie rzadziej niż raz w roku, w terminie do końca pierwszego kwartału. Wnioski rozpatrzone pozytywnie ujęte zostaną na wykazie osób ubiegających się o zakwalifikowanie do zawarcia umowy najmu lokalu w następnym roku.

9. Wnioskodawcy, wymienieni w § 9 ust. 1 przed podpisaniem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.

10. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku i skreśleniem z wykazu. Ponowne ubieganie się osoby skreślonej z wykazu może nastąpić na wniosek zainteresowanego bez zaliczania punktacji za okres oczekiwania zgodnie z kryteriami wyszczególnionymi w załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały.

11. Wykaz wymieniony w § 10 lit. a) podaje się do publicznej wiadomości w celu poddania kontroli społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego (parter) i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gnieźnie do końca pierwszego kwartału danego roku. Wykaz ten obowiązuje do czasu opublikowania wykazu w roku następnym.

12. W terminie 30 dni od dnia opublikowania wykazu osoby, których wnioski rozpatrzone zostały odmownie mają prawo złożyć odwołanie do Prezydenta Miasta Gniezna.

13. Odwołania zostają rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna, w terminie 30 dni.

14. W przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia odwołania, opublikowany zostaje dodatkowy wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z czynszem socjalnym.

15. Nie częściej niż raz w roku dopuszcza się ujednoclenie wykazu, o którym mowa powyżej, w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gniezna.

16. <sup>3)</sup> W przypadku wystąpienia zmiany danych zawartych we wniosku o wynajęcie lokalu z czynszem socjalnym w okresie obowiązywania wykazu, o którym mowa w § 10 lit a), wnioskodawca każdorazowo zobowiązany jest złożyć przedmiotowe informacje, w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany, pod rygorem skreślenia z wykazu.

## **Rozdział VII. Lokale zamienne**

**§ 19.** Lokale zamienne przeznaczają się dla osób:

- a) przekwaterowywanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- b) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączanych z eksploatacji ze względu na bezpośredni stan zagrożenia bezpieczeństwa osób w lokalu zamieszkujących;
- c) podlegających przekwaterowaniu z nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez Gminę Miasto Gniezno;
- d) przekwaterowywanych z budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych pod inwestycje, realizowane przez Gminę Miasto Gniezno.

## **Rozdział VIII. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu**

**§ 20. 1.** Lokale mieszkalne wymagające remontu i usytuowane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych stanowią w pierwszej kolejności przedmiot zamiany i oferowane są osobom, które spełnią łącznie następujące kryteria:

- a) są najemcami innego lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miasto Gniezno;
- b) dokonają remontu na koszt własny w zakresie ustalonym z wynajmującym bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego;
- c) zwolnią lokal dotychczas zajmowany i prześlą go wynajmującemu;
- d) zadeklarują chęć wykupu lokalu w terminie ustalonym z wynajmującym.

---

<sup>3)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 4.

2. W przypadku braku najemców spełniających kryteria wyszczególnione w ust. 1 dopuszcza się możliwość sprzedaży w drodze postępowania przetargowego lokali mieszkalnych wymagających remontu usytuowanych w budynkach przeznaczonych do pełnej prywatyzacji.

3. W sytuacji braku osób wymienionych w ust. 1 lokale mieszkalne wymagające remontu i usytuowane w budynkach nieprzeznaczonych do prywatyzacji wskazuje się najemcy lokalu z zasobu Gminy Miasto Gniezno, zainteresowanemu zamianą lokalu i wykonaniem koniecznych remontów na własnych koszt bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego i jednoczesnym zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego i przekazaniu go wynajmującemu.

4. W przypadku lokali mieszkalnych wymagających remontu i usytuowanych w budynkach nieprzeznaczonych do prywatyzacji stosuje się w pierwszej kolejności zapisy § 15 ust. 1 pkt. 3).

## **Rozdział IX.**

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

§ 21. 1. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po śmierci najemcy są osoby posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynikające z art. 30, art. 31 oraz art. 680<sup>1</sup> i art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy jeżeli są jego zstępny, wstępny, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą.

3. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego są osoby, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i uregulowały należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu.

4. Postanowienia ustępu 3 stosuje się również do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, jeżeli spłaciły one zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu oraz wszystkie koszty sądowe związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu.

5. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po rozwiązaniu umowy najmu przez dotychczasowego najemcę, albo w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą zgłosić wnioski o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- a) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy wszystkie opłaty związane z zajmowaniem lokalu i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu;
- b) pozostają w stopniu pokrewieństwa wymienionym w § 21 ust. 2 niniejszego załącznika;
- c) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym, do czasu rozpatrzenia wniosku o nawiązanie stosunku najmu;
- d) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie kraju.

6. Z osobami wymienionymi w ust. 5 powyżej może zostać zawarta umowa najmu

pod warunkiem spełnienia kryterium, w którym normatywna powierzchnia użytkowa lokalu, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, nie przekracza normy uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

- a) dla 1 osoby – 35 m<sup>2</sup>;
- b) dla 2 osób – 40 m<sup>2</sup>;
- c) dla 3 osób – 45 m<sup>2</sup>;
- d) dla 4 osób – 55 m<sup>2</sup>;
- e) dla 5 osób – 65 m<sup>2</sup>;
- f) dla 6 osób – 70 m<sup>2</sup>, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię normatywną tego lokalu o 5 m<sup>2</sup>.

7. Jeżeli powierzchnia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego przekracza normatywną powierzchnię użytkową określoną w ust.6, osobie zajmującej ten lokal proponuje się zawarcie umowy najmu innego, wskazanego przez wynajmującego lokalu, który powierzchnią odpowiada określonym normom.

### **Rozdział X.**

#### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**

§ 22. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przysługuje najemcom zajmującym inny lokal z zasobu Miasta Gniezna, którzy spełnią łącznie następujące kryteria:

- a) w oparciu o osobne porozumienie przeprowadzą w lokalu prace remontowe, wykonując je na własny koszt bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego;
- b) nie zalegają z opłatami za zajmowany dotychczas lokal;
- c) zwolnią lokal dotychczas zajmowany i przekażą go wynajmującemu;
- d) przedstawią zaświadczenie o uzyskiwanych dochodach, poświadczające możliwości finansowe utrzymania lokalu.

2. W sytuacji braku zainteresowania najmem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> usytuowanym w budynku nieprzeznaczonym do prywatyzacji przy spełnieniu łącznie kryteriów opisanych w ust. 1 wynajmujący dokona technicznej oceny możliwości podziału lokalu umożliwiającego uzyskanie co najmniej 2 lokali o mniejszym metrażu, które wskazane mogą zostać osobom oczekującym na wskazanie lokalu, wymienionym w § 10.

3. (uchylony)

4. (uchylony)

5. (uchylony)

Załącznik Nr 3 do uchwały nr XXIX/396/2020  
Rady Miasta Gniezna  
z dnia 25 listopada 2020 r.

## KRYTERIA USTALANIA PIERWSZEŃSTWA DO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU Z CZYNSZEM SOCJALNYM\*

### 1. SYTUACJA RODZINNA WNIOSKODAWCÓW

Rodzina z dziećmi do lat 18	8	
Pozostałe gospodarstwa domowe	5	
Osoba samotna w wieku powyżej 60 lat	10	
Dzieci osierocone, z których co najmniej jedno nie ukończyło 18 lat	10	

### 2. ILOŚĆ DZIECI LUB WYCHOWANKÓW

Ilość dzieci lub wychowanków w wieku do 18 lat:			
Ilość dzieci	powyżej 7 dzieci	10	
Ilość dzieci	od 6 do 7 dzieci	8	
Ilość dzieci	od 4 do 5 dzieci	7	
Ilość dzieci	od 2 do 3 dzieci	6	
Ilość dzieci	1 dziecko	5	
Ilość dzieci lub wychowanków w wieku powyżej 18 r.ż. do 26 r.ż., o ile kontynuują naukę:	na każde dziecko	2	

### 3. ŚREDNIA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NA JEDNEGO WNIOSKODAWCĘ

bezdomność, zamieszkiwanie w schroniskach lub noclegowniach		7	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	do 5 m <sup>2</sup>	6	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	5,1 do 6,0 m <sup>2</sup>	5	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	6,1 do 7,0 m <sup>2</sup>	4	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	7,1 do 8,0 m <sup>2</sup>	3	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	8,1 do 9,0 m <sup>2</sup>	2	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	9,1 do 10,0 m <sup>2</sup>	1	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	powyżej 10,0 m <sup>2</sup>	0	

### 4. SYTUACJA MATERIALNA WNIOSKODAWCÓW

Średni miesięczny dochód brutto przypadający na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku (najniższa emerytura wynosi .....zł.)			
jest mniejszy niż 20% najniższej emerytury	20 %	12	
znajduje się w przedziale od	20 % do 30 %	10	
znajduje się w przedziale od	31 % do 40 %	8	
znajduje się w przedziale od	41 % do 50 %	6	
znajduje się w przedziale od	51 % do 60 %	5	
znajduje się w przedziale od	61 % do 70 %	4	
znajduje się w przedziale od	71 % do 80 %	3	
znajduje się w przedziale od	81 % do 90 %	2	
znajduje się w przedziale od	91 % do 100 %	1	
znajduje się w przedziale od	101 % do 125%	0	

### 5. OKRES DOTYCHCZASOWEGO OCZEKIWANIA NA MIESZKANIE

Okres oczekiwania dłuższy niż	2 lata	1	
Okres oczekiwania	3 lata	3	
Okres oczekiwania	4 lata	4	



Okres oczekiwania	5 lat	5	
Okres oczekiwania	6 lat	6	
Okres oczekiwania	8 lat	8	
Okres oczekiwania	10 lat	10	

### **6. SYTUACJA ZDROWOTNA WNIOSKODAWCÓW**

Niepełnosprawność trwała osób wchodzących w skład członków gospodarstwa domowego			
o stopniu znacznym (całkowita niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji)		10	
o stopniu umiarkowanym (całkowita niezdolność do pracy)		10	
o stopniu lekkim (częściowa niezdolność do pracy)		4	

### **7. INNE UWARUNKOWANIA RODZINNE, SPOŁECZNE I OCENA WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH**

Inne uwarunkowania rodzinne i społeczne potwierdzone przez:			
Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Kuratora Sądowego, Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie		3	
3-letnie wypowiedzenie wynikające z art. 11, ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego		3	
Ocena warunków mieszkaniowych (warunki techniczno-funkcjonalne lokalu)		3	
wspólne zamieszkiwanie co najmniej 2 rodzin		5	

**\* - dotyczy wniosków złożonych od 01 stycznia 2021 r.**