



# Kącik Porad Obywatelskich

## Jak uzyskać mieszkanie z zasobów gminy?

**Osobom, które nie mają własnego mieszkania, nie mają środków na zakup mieszkania na tzw. wolnym rynku, albo nie stać ich na wynajem lokalu od prywatnego właściciela może pomóc państwo.**

W naszym kraju zapewnianie obywatelom mieszkań należy do zadań gminy. Gmina jest zobowiązana, zgodnie z ustawą, do zapewniania osobom o niskich dochodach lokali socjalnych i zamiennych. Niestety uzyskanie takiego mieszkania nie jest łatwe - gminy przeważnie posiadają niewielką liczbę wolnych mieszkań stanowiących tzw. mieszkaniowy zasób gminy, a chętnych na ich uzyskanie jest dużo. Procedury na ogół trwają więc bardzo długo, a oczekiwanie na lokal to zwykle kwestia lat, a nie miesięcy.

Zasady przyznawania mieszkań z zasobów gminnych określają dwa zasadnicze akty prawne:

■ Ustawa z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733)

■ Uchwała Rady Miejskiej lub Rady Gminy właściwej ze względu na miejsce zamieszkania lub ostatniego stałego zameldowania osoby starającej się o mieszkanie z zasobów gminy.

**Kto może starać się o mieszkanie z gminy?**

W myśl art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego rada gminy

uchwała: wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Szczegółowych przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy należy więc szukać w przepisach w/w ustawy oraz w uchwałach rady gminy, które szczegółowo określają, komu gmina może wynająć lokale. Lokale te dzielimy na kilka typów:

■ Lokal zwykły – może nadawać się do zamieszkania od razu, czasem jednak trzeba go wyremontować na własny koszt. Dostają je ci, którzy są najwyżej w tabelce punktowej ustalonej w uchwale Rady Miejskiej,

■ Lokal socjalny - musi nadawać się do mieszkania i być na tyle duży, by na jednego mieszkańca przypadało co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoju, a gdy osoba mieszka sama – w sumie 10 m<sup>2</sup>. Może mieć obniżony standard (np. łazienkę na klatce schodowej).

W pierwszej kolejności lokal socjalny dostaną osoby eksmitowane, spełniające pewne warunki, które sprawdzi sąd wydając wyrok eksmisyjny. Prawo do takiego lokalu otrzymują: kobiety w ciąży, małoletni, niepełnosprawni, ubezwłasnowolnieni oraz osoby sprawujące nad nimi opiekę, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania pomocy społecznej, bezrobotni.

Zasady, którymi rządzi się przyznawanie mieszkań komunalnych są różne dla każdej gminy i regulują je uchwały Rady Gminy. Dlatego też starania o mieszkanie z gminy należy rozpocząć od dokładnej analizy uchwał Rady Gminy, w której staramy się o mieszkanie.

Uchwała Rady Gminy dotycząca zasad wynajmowania mieszkań komunalnych powinna określać między innymi:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- warunki zamieszkiwania, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- warunki zamiany mieszkań komunalnych oraz zamiany pomiędzy najemcami mieszkań komunalnych, a osobami zajmującymi lokale, np. w spółdzielniach mieszkaniowych, a także tryb załatwiania wniosków o najem oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

Starając się o mieszkanie z gminy należy pamiętać, że nawet dwie sąsiadujące ze sobą gminy mogą mieć całkowicie różne kryteria przydziału lokali. O przyznaniu gminnego lokum mogą myśleć tylko Ci, którzy spełniają rygorystyczne kryteria, najważniejsze z nich, to:

■ **Kryterium dochodowe** – punktem odniesienia jest tu wysokość dochodu kandydata na najemcę (limit maksymalny, po którego przekroczeniu mieszkanie komunalne nie przysługuje). Z reguły określa się ją, jako stosunek (wyrażony w procentach) do najniższej emerytury. Nie ma jednolitych dla całej Polski kryteriów dochodowych, które uprawniałyby do starania się o mieszkanie komunalne. Maksymalny limit dochodu gmina ustala indywidualnie w swojej uchwale - a różnice pomiędzy sąsiadującymi miastami mogą wynosić nawet kilkadziesiąt złotych miesięcznie,

■ **Kryterium zamieszkania** – tzw. zasada domicylu to obowiązek co najmniej kilkuletniego zamieszkania lub zameldowania na terenie gminy, w której staramy się o lokal komunalny. Ma to utrudnić łatwy przepływ osób starających się o mieszkania komunalne z jednej gminy do drugiej.

Osoba ubiegająca się o mieszkanie z gminy (a także jej małżonek) nie może mieć żadnego innego tytułu prawnego do

mieszkania, czyli umowy najmu, użyczenia, czy własności.

Gminy ustalają również swoje preferencje (np. preferują osoby w trudnej sytuacji życiowej, którzy żyją w ciasnocie - w przeludnionym mieszkaniu bez wygód), a także ekstra warunki dla niektórych kandydatów, np. wychowanków domów dziecka, niepełnosprawnych, osób eksmitowanych z prawem do lokalu socjalnego.

Osoby, które chciałyby uzyskać od gminy najem mieszkania komunalnego i spełniają wymagane przez gminę kryteria, powinny złożyć wniosek o najem mieszkania w wydziale lokalitywnym swojej gminy. Należy zapytać wcześniej urzędników gminnych o dokumenty wymagane przy składaniu wniosku (np. kopia dowodu osobistego, zaświadczenie, że od kilku lat pracuje się na terenie gminy, zaświadczenie o wysokości dochodu itp.) We wniosku należy określić rodzaj lokalu, o jaki się staramy. Uchwała Rady Gminy opisuje dokładnie, jaki jest tryb załatwiania wniosków o najem mieszkania komunalnego, kolejność rozpatrywania wniosków, a także zasady weryfikacji osób oczekujących. Należy znać te regulacje, by na czas dostarczyć niezbędne dokumenty (najczęściej do 31 sierpnia, bo wnioski są rozpatrywane raz w roku we wrześniu) i uzupełniać

na bieżąco każdą zmianę danych. Po złożeniu wniosku pozostaje czekanie. O tym, kto znajdzie się na liście, a w przyszłości otrzyma mieszkanie, decyduje w zdecydowanej większości gmin system punktowy.

Pod uwagę brane są m.in.: stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania (np. patologia), stan zdrowia wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących (np. chory potwierdzony przez lekarza specjalistę), stan rodzinny, warunki rodzinne i mieszkalne w dotychczasowym miejscu zamieszkania (np. mieszkanie z byłym małżonkiem, w lokalu o bardzo złym stanie technicznym) bezdomność, wychowankowie placówek oświatowo – wychowawczych i innych form opieki zastępczej (osoby do 30 roku życia), okres oczekiwania (im więcej lat tym więcej punktów), sposób korzystania z dotychczasowego lokalu. Osoba oczekująca na przyznanie lokalu może na piśmie lub osobiście zwracać się z prośbą do Komisji o podanie informacji dotyczącej aktualnego miejsca na liście osób oczekujących i realizacji poszczególnych etapów załatwienia jej sprawy.

Mimo, że proces starania się o mieszkanie z gminy jest trudny i zazwyczaj trwa dosyć długo, to spełniając wymagane kryteria zdecydowanie warto podjąć trud pozyskania takiego lokalu.

*Dariusz Urbański*

## Biuro Porad Obywatelskich w Debrznie

### Stowarzyszenie

"Na Rzecz Rozwoju Miasta i Gminy Debrzno"

ul. Ogrodowa 26

77 - 310 Debrzno

tel. +48 59 833 57 50, +48 59 833 71 49

fax +48 59 833 71 79

www.bpo.stowdeb.pl

