

**UCHWAŁA NR XVII/146/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 28 stycznia 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150 z późn.zm.) Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Żarów nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

3. Przepisów niniejszej uchwały nie stosuje się do repatriantów, którzy prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony nabywają na podstawie stosownej uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w związku z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1392 z późn.zm.).

§ 2. Gmina Żarów zaspokaja potrzeby mieszkaniowe mieszkańców tworzących wspólnotę samorządową Gminy Żarów na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn.zm.);
- 2) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę lub podnajemcę lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego;
- 3) zstępnym najemcy - należy przez to rozumieć osobę będącą potomkiem najemcy w pierwszym stopniu pokrewieństwa;
- 4) wstępnym najemcy - należy przez to rozumieć osobę będącą przodkiem najemcy w pierwszym stopniu pokrewieństwa;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 5 ustawy;
- 7) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, którego definicję zawiera art.2 ust.1 pkt.6 ustawy;
- 8) pomieszczenie tymczasowe- należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art.1046 §11 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego w związku z §3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości;
- 9) mieszkanie chronione- należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art.53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r o pomocy społecznej (Dz.U. z 2015r., poz.163 z późn.zm.);
- 10) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 7 ustawy;
- 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art.2 ust.1 pkt 9 ustawy;
- 12) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale, o których mowa w art.2 ust.1 pkt 10 ustawy;
- 13)) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na

podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 748 z późn. zm.) obowiązującą w dniu złożenia wniosku oraz zawarcia umowy najmu;

- 14) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 966 - z późn. zm.), uzyskany przez osobę ubiegającą się o oddanie w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 15) usamodzielnionym wychowanku - należy przez to rozumieć osobę, która osiągnęła pełnoletność w rodzinie zastępczej lub osoba pełnoletnia opuszczająca placówkę opiekuńczo - wychowawczą;
- 16) trwałym opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę - należy przez to rozumieć sytuację, w której osoba posiadająca tytuł najmu lokalu zmieni miejsce zamieszkania z zamiarem stałego pobytu.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali

§ 4. 1. Gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, Gmina Żarów wynajmuje lokale mieszkalne, lokale socjalne, lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe i mieszkania chronione.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy Żarów, przeznaczone są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

3. Odzyskane lokale, należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów, o niskim standardzie przekwalifikowywane są na lokale socjalne.

4. Decyzje w sprawie przekwalifikowania lokalu z mieszkalnego na socjalny i z socjalnego na mieszkalny lub przekwalifikowania na pomieszczenie tymczasowe i mieszkanie chronione, podejmuje Burmistrz na wniosek Referatu Gospodarki Lokalowej Urzędu Miejskiego w Żarowie.

§ 5. 1. Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe mogą być wynajmowane tylko na czas oznaczony.

2. Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na okres nie dłuższy niż 1 rok.

§ 6. 1. Wynajmującym jest Gmina Żarów, reprezentowana przez Burmistrza, pełniącego funkcję zarządcy.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a Gminą Żarów.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony

§ 7. 1. 1. Za osobę spełniającą warunki do oddania w najem na czas nieoznaczony lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów należy uważać osobę:

- 1) której średni miesięczny dochód w jednoosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie w najem lokalu, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza 110 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w wieloosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie w najem lokalu, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza 80 % kwoty najniższej emerytury;
- 3) która nie posiada prawa własności do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub jego części, gospodarstwa rolnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) najemcą lokalu socjalnego, której sytuacja materialna uległa poprawie i odpowiada warunkom określonym w pkt 1 lub pkt 2.

§ 8. Dla osób lub rodzin, których warunki materialne i mieszkaniowe nie spełniają kryteriów zawartych w ust.1.pkt.1 i 2 Burmistrz może wynająć lokal mieszkalny osobom spoza listy, jeżeli jest to szczególnie uzasadnione społecznie.

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych na czas oznaczony

§ 9. 1. Za osobę spełniającą warunki do oddania w najem na czas oznaczony lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów należy uważać osobę:

- 1) której średni miesięczny dochód w jednoosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie w najem lokalu, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza 80 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w wielosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie w najem lokalu, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza 60 % kwoty najniższej emerytury;
- 3) która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Umowa najmu lokalu na czas oznaczony zawierana jest na okres 3 lat za wyjątkiem: § 5 ust.1 i 2 oraz osób opuszczających zakład karny, dla których umowa najmu zawierana jest na okres nie dłuższy niż 1 rok. Zawarcia umowy na kolejny okres dokonuje się na wniosek najemcy. Gmina Żarów może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres, jeżeli wysokość dochodu wnioskodawcy określona w ust.1, została przekroczona nie więcej niż o 10%.

Rozdział 5.

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

§ 10. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie, której czas zamieszkiwania na terenie Gminy Żarów jest nie krótszy niż 5 lat;
- 2) osobie, która spełnia kryteria kwalifikujące uznanie zasadności poprawy warunków zamieszkiwania wymienione w § 8;
- 3) najemcy lokalu socjalnego, którego sytuacja materialna uległa poprawie i odpowiada warunkom określonym w § 4;
- 4) byłemu najemcy lokalu, który utracił tytuł najmu lokalu na czas nieoznaczony z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, spowodowanych w szczególności uszczerbkiem na zdrowiu najemcy lub członka gospodarstwa domowego, bądź utratą pracy, po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec wynajmującego.

Rozdział 6.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony

§ 11. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobie, której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy najmu, nie przekracza 80 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym i 60 % kwoty najniższej emerytury w wielosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) osobie, której przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego;
- 3) byłemu najemcy lokalu socjalnego, który utracił tytuł prawny do lokalu z przyczyn, o których mowa w art.11 ust.2 pkt 2 ustawy, spowodowanych w szczególności uszczerbkiem na zdrowiu najemcy lub członka gospodarstwa domowego bądź utratą pracy, po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec wynajmującego;
- 4) osobie, która utraciła mieszkanie w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub pożaru, rozbiórki budynku lub uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny.
- 5) usamodzielnionemu wychowankowi, jeżeli nie ma on możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 6) osobie opuszczającej zakład karny, która nie ma możliwości powrotu do lokalu, w którym zamieszkiwała przed osadzeniem w zakładzie karnym;

- 7) osobie bezdomnej, której ostatnie miejsce stałego zamieszkania znajdowało się na terenie Gminy Żarów.
 - 8) w przypadku kiedy najemca lub członkowie jego rodziny zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej, przekroczenie dochodu określonego w ust.1 pkt.1) nie więcej niż o 20% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres.
2. W uzasadnionych sytuacjach Burmistrz może dokonać przesunięcia na liście.

Rozdział 7.

Kryteria kwalifikujące uznanie zasadności poprawy warunków mieszkaniowych oraz wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 12. Uznanie zasadności poprawy warunków mieszkaniowych występuje, gdy:

- 1) przypadająca na członka gospodarstwa domowego łączna powierzchnia pokoi wynosi poniżej 10 m² w jednoosobowym gospodarstwie domowym i 8 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) wystąpi niepełnosprawność najemcy lub członka gospodarstwa domowego powodująca niemożność samodzielnego poruszania się lub samodzielnej egzystencji orzeczonej przez właściwy podmiot.

§ 13. 1. Najemcy, których dochód nie przekracza 80 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym i 60 % w wieloosobowym gospodarstwie domowym, mogą ubiegać się o okresowe obniżenie czynszu.

2. Obniżenie czynszu przyznawane jest przez Burmistrza Miasta Żarów na wniosek najemcy, na okres wynikający z ustawy do 25 % stawki bazowej w zależności od dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego i sytuacji zdrowotnej.

3. Najemcy ubiegający się o okresowe obniżenie czynszu zobowiązani są złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, której druk stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

Lokale zamiennie, pomieszczenia tymczasowe i mieszkania chronione

§ 14. 1. Gmina Żarów zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji bądź remontu;
- 2) rozbiórki budynku;
- 3) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru;
- 4) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- 5) zmiany funkcji lokalu lub budynku;
- 6) konieczności opróżnienia lokalu mieszkalnego w budynku użyteczności publicznej, którego Gmina Żarów jest wyłącznym właścicielem;
- 7) innych niż wymienione w pkt.1-6 w przypadku konieczności opróżnienia budynku ze względu na planowane lub realizowane inwestycje.

2. W przypadku katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia, pożaru, klęski żywiołowej zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.

3. W razie konieczności zabezpieczenia najemcy na czas remontu lokalu, do którego posiada tytuł prawny, w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności: dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia danej osoby, Burmistrz może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas nieoznaczony.

4. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu, Burmistrz, po odmowie przyjęcia dwóch propozycji lokali zamiennych bądź pomieszczeń tymczasowych, może podjąć działania prawne wynikające z ustawy.

5. Wskazanie lokalu zamiennego w budynkach nowo wybudowanych lub po modernizacji (kapitałnym

remontem) nie powinno nastąpić wobec najemców, którym umorzono w całości lub w części zadłużenie lub którzy zalegają bądź zalegali z opłatami za dotychczas użytkowany lokal w okresie ostatnich dwóch lat przed wykwaterowaniem.

6. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, znajdujących się w niedostatku według kryterium dochodowego określonego w § 7 ust 1 pkt 1 i 2, Burmistrz może na wniosek zainteresowanego zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego.

§ 15. 1. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lokale w nowo wybudowanych budynkach lub budynkach po remoncie kapitalnym przeznaczają się do wynajmu jako lokale zamienne z zastosowaniem czynszu, o którym mowa w § 24 uchwały.

2. Pierwszeństwo w ubieganiu się o taki lokal mają dotychczasowi najemcy lokali należących do zasobu Gminy Żarów, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów;
- 2) nie posiadają innego niż określony w pkt 1 tytułu prawnego do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części (dotyczy to wszystkich członków gospodarstwa domowego);
- 3) zobowiążą się do opróżnienia i wydania wynajmującemu dotychczas zajmowanego lokalu;
- 4) w okresie dwóch lat poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie posiadali zaległości (dłuższych niż trzy pełne okresy rozliczeniowe), a czynsz i opłaty niezależne od wynajmującego wnoszone były w obowiązujących terminach;
- 5) posiadają udokumentowane dochody, których średnia z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przekracza dla osoby samotnej 110 % kwoty najniższej emerytury lub 80 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym na każdą osobę.

§ 16. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów, mogą być przeznaczone na mieszkania chronione.

2. Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Żarowie na czas nieoznaczony.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 17. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego winny złożyć wniosek, którego druk stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Wypełniony wniosek należy złożyć w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miejskiego w Żarowie lub przesłać na adres Urzędu Miejskiego w Żarowie w terminie do 31 października danego roku.

3. Osoba, której wniosek zostanie pozytywnie zweryfikowany wpisana zostaje na listę oczekujących, na oddanie w najem lokalu, obowiązującą w następnym roku kalendarzowym liczoną od terminu składania wniosków.

4. Wnioski wymagające dodatkowych informacji kierowane będą do zaopiniowania przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Żarowie.

4. Kolejność na liście ustala Burmistrz na podstawie liczby uzyskanych punktów, według kryteriów zawartych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

5. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez dwóch lub więcej wnioskodawców, o kolejności na liście decyduje data złożenia kompletnego wniosku.

6. Lista zostaje podana do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń, znajdującej się w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miejskiego w Żarowie.

Rozdział 10.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 18. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Żarów mogą dokonywać zamiany lokali na inne lokale znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy Żarów albo na lokale należące do innego zasobu za zgodą zarządzających tymi zasobami. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

§ 19. Odmowa zamiany lokali następuje w przypadkach, gdy:

- 1) w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego w lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów wynosi poniżej 10 m² w jednosobowym gospodarstwie domowym i 8 m² w wielosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) występują zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu za okres co najmniej trzech pełnych okresów płatności.

Rozdział 11.

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

§ 20. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę umowa najmu może być zawarta z osobą, która spełni łącznie następujące warunki:

- 1) pozostawała z dotychczasowym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej pięciu lat;
- 2) należy do zstępnych lub wstępnych najemcy;
- 3) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby zamieszkać.

§ 21. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może zostać zawarta z osobą, która pozostała w lokalu i nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 §1 Kodeksu cywilnego i która spełni łącznie następujące warunki;

- 1) do chwili śmierci najemcy pozostawała z nim we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej pięciu lat;
- 2) należy do wstępnych najemcy;
- 3) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby zamieszkać.

§ 22. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są w terminie dwóch miesięcy opróżnić i wydać lokal wynajmującemu.

2. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu wynajmującemu przysługuje ustawowe odszkodowanie za bezumowne użytkowanie lokalu.

Rozdział 12.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 23. Pozyskane lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przekazywane będą w pierwszej kolejności w najem rodzinom wielodzietnym, pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, znajdującym się na liście oczekujących na oddanie w najem lokalu przy spełnieniu warunku, iż powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie przekroczy 15 m², w drugiej kolejności do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 24. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lokale w nowo wybudowanych budynkach lub budynkach po remoncie kapitałnym przeznacza się do wynajmu z zastosowaniem czynszu ustalonego w oparciu o stawkę bazową wynoszącą nie więcej niż 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy.

Rozdział 13.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 25. 1. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu,

- 2) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) spełnia warunki określone w § 5 ust. 1,

2. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego z osobami zajmującymi lokale socjalne bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu,
- 2) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) spełnia warunki określone w § 6 ust. 1,
- 5) powierzchnia lokalu uprawnia lokatora do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 14.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 26. 1. Osoby objęte listą osób oczekujących na oddanie w najem lokalu według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Wnioski o przydział lokalu, które wpłyną do czasu wejścia w życie niniejszej uchwały i nie są objęte listą osób oczekujących na oddanie w najem lokalu, będą rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 28. Traci moc uchwała Nr XXXIX/233/2001 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

Roman Konieczny

Punktacja

L.p.	Kryterium	Opis kryterium	Punkty	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	Wysokość dochodu w jednoosobowym gospodarstwie domowym	Od 90% do 105%	1	Stawki procentowe odnoszą się do kwoty najniższej emerytury.
		Od 75% do 90%	2	
		Od 65% do 75%	4	
		Od 50% do 65%	6	
		Do 50%	8	
2.	Wysokość dochodu w wieloosobowym gospodarstwie domowym na jedną osobę	Od 65% do 75%	1	Stawki procentowe odnoszą się do kwoty najniższej emerytury.
		Od 55% do 65%	2	
		Od 45% do 55%	4	
		Od 35% do 45%	6	
		Do 35%	8	
3.	Powierzchnia aktualnie zajmowanego lokalu przypadająca na jedną osobę	Od 7m ² do 8m ²	1	W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków ilość punktów stanowi połowę sumy uzyskanych punktów z każdego miejsca zamieszkania małżonków.
		Od 6m ² do 7m ²	2	
		Od 5m ² do 6m ²	3	
		Od 4m ² do 5m ²	4	
		Ponizej 4m ²	5	
4.	Okres oczekiwania na lokal	Do 1 roku	1	Okres liczony od roku, w którym złożono wniosek
		Za każdy następny rok	2	
5.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego	Niepełnosprawność uniemożliwiająca samodzielną egzystencję	5	Wymagane potwierdzenie organu do spraw orzecznictwa o

				niepełnosprawności
6.	Stan rodziny	Za każde dziecko	2	Do 18 roku życia, a dzieci uczące się do 24 roku życia
7.	Bezdomność	Osoby samotne	2	Przebywanie w schronisku lub innych miejscach w tym nie będących lokalami mieszkalnymi
		Osoby z dziećmi	4	
8.	Odmowa przyjęcia oferty najmu lokalu	Za pierwszą odmowę	-1	
		Za każdą następną odmowę	-5	
9.	Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	Dewastacja lokalu i części nieruchomości należącej do nieruchomości wspólnej	-15	
		Samowolne zajęcie lokalu	-15	
		Rażące naruszenie porządku domowego	-10	
		Zwłoka z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności przy braku ugody na spłatę zadłużenia	-5	

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
(miejscowość, data)

.....
(dokładny adres)

Urząd Miejski w Żarowie
ul. Zamkowa 2
58-130 Żarów

WNIOSEK O ODDANIE W NAJEM LOKALU
(mieszkalnego / socjalnego)*

I. Dane o wnioskodawcy i osobach z nim zamieszkałych w lokalu nr, w budynku nr,
usytuowanym przy ul., w

Tabela nr 1

WYPEŁNIĆ DRUKOWANYMI LITERAMI

Poz	Imię i nazwisko	Osoba	Data zameldowania
1.		Wnioskodawca	
		Stopień pokrewieństwa do wnioskodawcy	I
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

Potwierdzenie pracownika do spraw ewidencji ludności

.....
(data, pieczęć i podpis)

II. Dane o zajmowanym lokalu

Zajmowane obecnie mieszkanie: (zakreślić znak „X” we właściwej kratce)

- 1) jest samodzielnym lokalem mieszkalnym / socjalnym*;
 2) jest częścią samodzielnego lokalu mieszkalnego z tzw. wspólnym przedpokojem;
 3) jest częścią budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 4) jest (innym).....;
 5) usytuowane jest na parterze / piętrze / poddaszu*;
 6) wyposażone jest w instalację wodną, kanalizacyjną, centralne ogrzewanie*;
 7) składa się z kuchni, przedpokoju, łazienki, W.C.* oraz z pokoi / pokoju* o łącznej

powierzchni m².

2. Inne informacje o zajmowanym lokalu:

.....
.....

3. Powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi:

..... m² / osobę.

.....
(nazwa właściciela, administratora domu)
(pieczęć)

.....
(podpis, pieczęć)

*) niepotrzebne skreślić

III. O lokal ubiegają się następujące osoby:

Tabela nr 2

WYPEŁNIĆ DRUKOWANYMI LITERAMI

Poz	Imię i nazwisko	Osoba	Rok urodzenia
1.		Wnioskodawca	
		Stopień pokrewieństwa do wnioskodawcy	I
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

.....
(podpis wnioskodawcy)

Składając osobiście niniejszą deklarację oświadczam, że jest mi wiadome, że dokumenty, na których podstawie zadeklarowałem (am) dochody, jestem zobowiązany (a) przechowywać przez okres 3 lat, a uprzedzony (a) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zamieszczonych w deklaracji.

.....
(podpis składającego deklarację - wnioskodawcy)

Za dochód uważa się wszystkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego.

.....
(miejscowość, data)

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
(dokładny adres)
.....

Deklaracja o wysokości dochodów

za okres
(pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku)

Oświadczam, że moje gospodarstwo domowe składa się z następujących osób:

WYPEŁNIĆ DRUKOWANYMI LITERAMI

L.p	Imię i nazwisko	Rok urodzenia	Członek gospodarstwa domowego
1.			Wnioskodawca
			Stopień pokrewieństwa do wnioskodawcy
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			

Uzasadnienie

do Uchwały Rady Miejskiej W Żarowie z dnia 28 stycznia 2016 roku

W sprawie : zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu Gminy Żarów

Pojawiające się w ostatnich latach nowelizacje w przepisach, wymagają dostosowania zapisów uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów. Zmianie uległy między innymi: definicje, wprowadzono zapisy dotyczące mieszkań chronionych i pomieszczeń tymczasowych. Ponadto uwzględniono sugestie i potrzeby społeczności lokalnej Gminy Żarów.

Wobec powyższego, zasadnym staje się przygotowanie nowego aktu prawnego.

Sporządziła:

Joanna Walichnowska

Kierownik Referatu Gospodarki Lokalowej