



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 maja 2016 r.

Poz. 2414

UCHWAŁA NR 0007.XVII.133.2016 RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTORZY

z dnia 28 kwietnia 2016 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Złotoryi

Na podstawie 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 (j.t. Dz. U. z 2016, poz. 380), art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2016 poz. 446) Rada Miasta Złotoryja uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.) Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody Wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez Wnioskodawcę z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 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, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) lokalu służbowym - należy przez to rozumieć, wydzielony w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Złotoryi, lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
- 9) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;

- 10) mieszkaniu chronionym należy przez to rozumieć formę pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Mieszkanie chronione może być prowadzone przez każdą jednostkę organizacyjną pomocy społecznej lub organizację pożytku publicznego;
- 11) Jednostce organizacyjnej pomocy społecznej – należy przez to rozumieć regionalne ośrodki polityki społecznej, powiatowe centra pomocy rodzinie, ośrodki pomocy społecznej, domy pomocy społecznej, placówki specjalistycznego poradnictwa, w tym rodzinnego, ośrodki wsparcia oraz ośrodki interwencji kryzysowej;
- 12) Zarządcy mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja – należy przez to rozumieć Rejonowe Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. lub inny upoważniony podmiot.

Rozdział 2.

Podmiotowy zakres najmu

§ 3. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Miejska Złotoryja, reprezentowana przez Burmistrza Miasta Złotoryi, zwanego dalej "Wynajmującym", lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządca).

§ 4. 1. Gmina Miejska Złotoryja wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Złotoryja,
- 2) spełniają określone w uchwale kryterium dochodowe z zastrzeżeniem ust. 3
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza Złotoryi może nastąpić wyłącznie w ramach zamiany lokali mieszkalnych.

3. Warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 2 nie dotyczy osób, które:

- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego;
- 2) nabyły uprawnienie do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego na mocy prawomocnego orzeczenia sądu;

Rozdział 3.

Przedmiotowy zakres najmu

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Złotoryja tworzą lokale mieszkalne, w tym:

- 1) lokale zamienne;
- 2) lokale socjalne;
- 3) lokale do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy;
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 5) pomieszczenia tymczasowe;
- 6) lokale powstałe w drodze adaptacji powierzchni niemieszkalnej.
- 7) lokale służbowe.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na mieszkania chronione.

Rozdział 4.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja

§ 6. Wynajmujący, dąży przede wszystkim do racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego przez:

- 1) stopniową likwidację lokali, które nie są samodzielne.
- 2) odzyskiwanie i wynajmowanie lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 7. 1. Gmina może wyrazić zgodę na remont, rozbudowę bądź przebudowę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.

2. Remont, rozbudowa, bądź przebudowa lokalu winna się odbywać na podstawie umowy remontowej, którą spisują strony umowy.

§ 8. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Złotoryja z wyjątkiem lokali socjalnych, służbowych, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Rozdział 5.

Kryterium dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lokalu mieszkalnego, lokalu do remontu we własnym zakresie lub adaptacji powierzchni niemieszkalnej na lokal mieszkalny i lokalu socjalnego

§ 9. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał 300 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 400 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

§ 10. Oddanie w najem lokalu do remontu we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz lokalu powstałego w drodze adaptacji może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał kwoty, o której mowa w § 9.”

§ 11. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

Rozdział 6.

Zasady postępowania przy ubieganiu się o lokal mieszkalny z zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja, z wyłączeniem lokali zamiennych, lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², pomieszczeń tymczasowych

§ 12. 1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego każdorazowo poprzedza złożenie Wynajmującemu przez osobę pełnoletnią wniosku mieszkaniowego, wypełnionego i potwierdzonego przez wyszczególnione w nim podmioty oraz dokumentami potwierdzającymi osiągnięcie dochodów lub ich brak.

2. Złożenie wniosku w danym roku kalendarzowym do dnia 31 grudnia, kwalifikuje Wnioskodawcę do umieszczenia na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego w następnym roku kalendarzowym.

3. Warunek, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy sytuacji, gdy przydział lokalu socjalnego następuje w związku ze złożonym do Urzędu Miejskiego w Złotoryi wyrokiem eksmisyjnym przyznającym prawo do lokalu socjalnego. Zasady przydziału lokali socjalnych na podstawie wyroku sądowego określone są w rozdziale 10 niniejszej uchwały.

4. W przypadku małżonków ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego, wniosek o przydział lokalu może być złożony tylko przez jednego ze współmałżonków. Jeśli w trakcie oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego nastąpi rozwiązanie małżeństwa potwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu, drugi małżonek ma prawo wnioskować o umieszczenie na liście oczekujących w roku orzeczenia rozwodu, przy czym w momencie umieszczania na liście, punkty za lata oczekiwania naliczone będą obojgu byłym małżonkom.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, w tym również do aktualizacji wysokości dochodu, o którym mowa w rozdziale 5:

6. Złożenie przez Wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 13.1 Na podstawie złożonych wniosków o przydział lokali mieszkalnych, w pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego Wynajmujący sporządza listy osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych na dany rok kalendarzowy, spełniających wymogi niniejszej uchwały, z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego. Listy sporządzane są w sposób jawny zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosków osób ubiegających się o umieszczenie na liście.

2. Weryfikacja wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, następuje wg zasad wynikających z niniejszej uchwały oraz w oparciu o kryteria wynikające z załącznika nr 1, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

3. Kolejność osób umieszczonych na listach osób oczekujących na przydział lokalu w związku ze złożonym wnioskiem, wynika z liczby punktów przyznanych na podstawie niniejszej uchwały. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób o kolejności decyduje również data złożenia wniosku.

4. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez ich wywieszenie w budynku Urzędu Miejskiego w Złotorzy oraz siedzibie Zarządcy mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotorja.

5. Zastrzeżenia do projektów list Wnioskodawcy winni składać Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podania ich do publicznej wiadomości przez Wynajmującego.

6. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń Wnioskodawców, Wynajmujący tworzy ostateczne listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokali mieszkalnych w danym roku i podaje do publicznej wiadomości.

Rozdział 7.

Zasady przydziału lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych z wyłączeniem lokali do remontu we własnym zakresie, lokali powstałych w drodze adaptacji, lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych

§ 14.1. Wskazanie lokalu dla osób umieszczonych na listach oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego następuje wg kolejności, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu dostosowanego do struktury rodziny Wnioskodawcy.

2. Wynajmujący dopuszcza możliwość przydziału lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego dla osób na dalszych pozycjach na liście z pominięciem osób umieszczonych na wcześniejszych pozycjach, mając na uwadze dostosowanie lokalu do struktury rodziny Wnioskodawcy.

3. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilku Wnioskodawców, którzy złożyli wnioski o przydział mieszkania w tej samej dacie, Wynajmujący rozpatruje kolejność przydziału lokalu, biorąc pod uwagę sytuację Wnioskodawców, w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Realizacja list określonych w § 13 ust. 6 polega na złożeniu Wnioskodawcy kolejno dwóch propozycji lokali.

5. Nieprzyjęcie przez osoby umieszczone na liście żadnego z dwóch oferowanych lokali w ciągu danego roku kalendarzowego, powoduje odjęcie 10 pkt z przyznanej punktacji. Kolejna trzecia odmowa przyjęcia lokalu powoduje przeniesienie na koniec listy oczekujących.

Rozdział 8.

Tryb postępowania przy przydziale lokali przeznaczonych do remontu wykonanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz w przypadku adaptacji powierzchni niemieszkalnej na lokal mieszkalny

§ 15.1. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Złotorzy oraz na tablicy ogłoszeń u Zarządcy mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotorja, wykaz lokali przeznaczonych do remontu wraz z opisem lokalu, przewidywanym zakresem prac remontowych oraz szacunkowym kosztem remontu.

2. Powiadomienie o wykazie przesyłane jest do osób zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście oczekujących na przydział lokalu do remontu, w liczbie dwukrotnie większej od ilości pustostanów przeznaczonych do remontu. Zainteresowane osoby, które otrzymały powiadomienie, składają ofertę na jeden z lokali umieszczonych w publikowanym wykazie.

3. Wynajmujący w oparciu o listę osób oczekujących na przydział lokali do remontu oraz w oparciu o złożone oferty, sporządza listę osób na rzecz, których nastąpi przydział. Lokale do remontu przydzielane są wg kolejności umieszczenia na liście oczekujących.

4. Listę podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez wywieszenie jej w budynku Urzędu Miejskiej w Złotorzy oraz w siedzibie Zarządy mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotorja.

5. Zastrzeżenia do list osób na rzecz, których nastąpi przydział lokali do remontu, mogą składać Wnioskodawcy w terminie 14 dni od daty podania ich do publicznej wiadomości.

6. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 5 oraz po rozpatrzeniu zastrzeżeń Wnioskodawców, Wynajmujący tworzy ostateczne listy osób zakwalifikowanych do wskazanego lokalu, umieszczonego w publikowanym wykazie.

7. Osoba zakwalifikowana przez Wynajmującego zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu lokalu na zasadach określonych umową remontową. Po przedłożeniu Wynajmującemu protokołu o dopuszczeniu lokalu do użytkowania, zostanie zawarta umowa najmu.

§ 16.1. W przypadkach przeznaczenia przez Wynajmującego powierzchni wspólnego użytku pod adaptację, Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Złotorzy oraz na tablicy ogłoszeń u Zarządcy mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotorja, wykaz zawierający adresy wraz z powierzchnią użytkową przeznaczone pod adaptację.

2. Zainteresowane osoby umieszczone na liście oczekujących na przydział lokalu do remontu składają ofertę na jeden wybrany adres.

3. Kwalifikowanie osób ubiegających się o adaptację następuje w trybie określonym w § 15 ust 3 do ust. 7.

§ 17. Rozstrzygnięcia dotyczące zwrotu poniesionych nakładów finansowych w przypadku rezygnacji z remontu lokalu bądź adaptacji, rozpatrywane są wg zapisów umowy remontowej.

Rozdział 9.

Zasady przydziału lokali zamiennych

§ 18.1. Wynajmujący zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego Najemcom mieszkającym w budynkach lub lokalach należących do zasobów Gminy Miejskiej Złotorja wymagających remontu.

2. W przypadku, kiedy Najemca występuje z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego o większej powierzchni użytkowej i o większej liczbie pokoi niż w lokalu dotychczas zajmowanym, Wynajmujący może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu przez Najemcę i na jego koszt.

3. Wynajmujący może w uzasadnionych przypadkach podyktowanych względami zdrowotnymi bądź społecznymi, na wniosek Najemcy zajmującego lokal podlegający wykwaterowaniu, wskazać dwa lokale mieszkalne. Sumaryczna powierzchnia lokali nie może przekraczać więcej niż 30 % powierzchni dotychczas zajmowanego mieszkania.

4. W przypadku konieczności wykwaterowania Najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Wynajmujący składa maksymalnie dwie propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych przez Wynajmującego lokali skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

Rozdział 10.

Zasady przydziału lokali socjalnych

§ 19.1. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, która otrzymała przydział lokalu socjalnego na zasadach określonych w rozdziale 7 oraz osoba, która nabyła prawo do takiego lokalu na mocy prawomocnego wyroku sądowego.

2. Celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób z orzeczonymi wyrokami sądowymi przyznającymi prawo do lokalu socjalnego Wynajmujący przeznaczają lokale socjalne z uwzględnieniem aktualnej sytuacji lokalowej w mieście Złotorja oraz z uwzględnieniem osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych, o których mowa w rozdziale 7.

3. Wykaz osób posiadających uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego sporządzany jest z uwzględnieniem daty wpływu do Urzędu Miejskiego w Złotorzy, która to data decyduje o kolejności w wykazie. Wykazy aktualizuje się na bieżąco w ciągu całego roku i nie są podawane do publicznej wiadomości.

4. Wynajmujący w następujących przypadkach:

- a) konieczność wykwaterowania budynku ze względu na jego stan techniczny przy jednoczesnym braku ugody dotyczącej spłaty zadłużenia;
- b) dewastacja lokalu;
- c) naruszanie zasad porządku domowego,
- d) brak ugody dotyczącej spłaty zadłużenia przy jednoczesnym uchylaniu się przez byłego najemcę od płacenia bieżących opłat tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu;
- e) bezprawne zajęcie lokalu (pustostanu lub po śmierci najemcy) przez osoby, z którymi nie ma możliwości zgodnie z obowiązującymi przepisami zawarcia umowy najmu poza kolejnością,
 - może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności na liście oczekujących na eksmisję.”

5. Gdy istnieje konieczność wykonania wobec Najemcy wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, Wynajmujący za porozumieniem stron, może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na lokal obecnie zajmowany, gdy ten spełnia wymogi lokalu socjalnego.

6. Najemcy lokalu socjalnego położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Wynajmujący może wskazać inny lokal socjalny.

Rozdział 11.

Zasady przydziału pomieszczeń tymczasowych

§ 20. 1. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia, w którym mogą zamieszkać;
- 2) wierzyciel albo osoba trzecia nie wskazała pomieszczenia tymczasowego, z zastrzeżeniem wynikającym z art. 25d ustawy.

2. Wynajmujący tworzy listę osób oczekujących na najem tymczasowego pomieszczenia. Lista nie jest podawana do publicznej wiadomości.

3. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia może być zawarta jedynie z osobą ujętą na liście, o której mowa w ust. 2.

Rozdział 12.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 21. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być w pierwszej kolejności oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony, a gospodarstwo domowe tych osób składa się, z co najmniej 6 osób.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1. lokale mogą być przekazane w najem rodzinie znajdującej się na liście oczekujących na otrzymanie lokalu mieszkalnego, przy jednoczesnym spełnieniu warunku, że powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie przekracza 15 m².

Rozdział 13. Mieszkania chronione

§ 22. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej.

§ 23. 1. Burmistrz Miasta Złotoryja na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, może przeznaczyć z komunalnego zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, wynajmowane będą na czas nieoznaczony.

Rozdział 14. Zasady przydziału lokali służbowych

§ 24. 1. Lokale mieszkalne mogą zostać wynajęte na czas trwania stosunku pracy, pracownikom zatrudnionym w jednostkach samorządowych.

2. Przydział lokali służbowych odbywa się z pominięciem procedury określonej w rozdziale 6.

3. Umowy najmu mogą być zawierane przez Wynajmującego ze wskazanym przez jednostkę pracownikiem na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy świadczonej przez najemcę na rzecz jednostki.

4. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane jedynie osobom, które spełniają kryteria określone w § 4 ust.2 i ust. 3 uchwały.

§ 25. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 26. 1. Po ustaniu stosunku pracy, Najemca zobowiązany jest zwolnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku, gdy Najemca przechodzi na rentę lub emeryturę, Wynajmujący może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, zawartej na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania innego lokalu mieszkalnego.

§ 27. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę są zobowiązane do zwolnienia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub od śmierci najemcy.

2. Do dnia opuszczenia lokalu, osoby zajmujące lokal zobowiązane są do uiszczania odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu w wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

3. Przepis ust. 2 stosuje się również do Najemców, którzy po ustaniu stosunku pracy zobowiązani są do zwolnienia zajmowanego lokalu.

§ 28. Lokale związane ze stosunkiem pracy nie podlegają podnajmie, zamianie ani zbyciu na rzecz najemców.

Rozdział 15. Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 29. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego Gmina może zawierać umowy najmu lokalu również z:

1) osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi z najemcą, co najmniej 5 lat, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu najemcy i zrzeczeniu się prawa do najmu, jeżeli dotychczasowy najemca:

a) przeprowadził się do lokalu, do którego uzyskał tytuł prawny,

b) przeprowadził się do lokalu, którego właścicielem, bądź najemcą jest Współmałżonek,

c) wyprowadził się z lokalu, zameldowany jest w innym miejscu i ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2) osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, które to osoby nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy na podstawie w/w ustawy, jeżeli zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu przez okres, co najmniej 3 lat, aż do chwili jego śmierci.

§ 30. 1. Na wniosek osoby, która została pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na wskutek wypowiedzenia umowy najmu, może zostać ponownie zawarta umowa najmu w przypadku ustania przyczyny wypowiedzenia.

2. Ponowne zawarcie umowy najmu odbywa się z pominięciem procedury określonej w rozdziale 6.

3. Osoba ubiegająca się o ponowne zawarcie umowy najmu musi spełniać kryteria, o których mowa w § 4 uchwały.

§ 31. Wynajmujący zawrze umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

§ 32. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem procedury określonej w rozdziale 6 przysługuje również najemcom:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny;
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży;
- 4) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej;
- 5) zmiany funkcji lokalu lub budynku;
- 6) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;

Rozdział 16.

Umowy najmu zawierane poza kolejnością

§ 33. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotoryja z osobą opuszczającą Dom Dziecka, której ostatnim potwierdzonym miejscem zamieszkania przed zamieszkaniem w Domu Dziecka była Złotoryja. Powyższa umowa może być zawarta wyłącznie na podstawie wcześniej zawartego porozumienia z Domem Dziecka.

2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1. muszą spełniać kryteria, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 2 i pkt 3 uchwały.

3. Zawarcie umowy najmu następuje niezależnie od wniosków aktualnie realizowanych na zasadach ogólnych w danym roku, biorąc pod uwagę najdłużej oczekujące osoby, o których mowa w ust. 1.

4. Przydział lokalu na rzecz osoby, o której mowa w ust.1 może nastąpić jeden raz w danym roku kalendarzowym.

§ 34. Wynajmujący może odstąpić od zasady wymienionej w § 14 ust.1 i zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą umieszczoną na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy w posiadaniu Gminy będzie wolny lokal mieszkalny znajdujący się na pierwszej bądź drugiej kondygnacji budynku, a osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego posiada stopień niepełnosprawności umiarkowany bądź znaczny potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim, poruszająca się stale na wózku inwalidzkim lub stale o kulach ortopedycznych, albo jest to osoba niewidoma.

§ 35. Przydziały, o których mowa w niniejszym rozdziale następują po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 36. Osoby wymienione w niniejszym rozdziale, które otrzymały propozycję lokalu poza kolejnością i jednocześnie odmówiły przyjęcia propozycji, kolejną ofertę otrzymują na zasadach ogólnych.

Rozdział 17.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 37. 1. Najemcy po uprzednio uzyskanej zgodzie od Wynajmującego mogą dokonywać zamian wynajętych im lokali mieszkalnych na podstawie złożonych pisemnych wniosków. Zamiana dopuszczalna jest również wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Złotoryja, pod warunkiem uzyskania zgody obu właścicieli lokali.

2. Najemcy składają oferty zamian na odpowiednich wnioskach Wynajmującemu, który prowadzi katalog zamian. Deklaracja zamiany jest ważna przez trzy lata licząc od daty złożenia wniosku w Urzędzie Miejskim.

3. Na wniosek Najemcy, gdy przemawiają za tym jego warunki społeczno-ekonomiczne, umowa najmu na lokal uzyskany w drodze wzajemnej zamiany może być zawarta także wtedy, gdy w wyniku zamiany na osobę uprawnioną będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi.

4. Jeżeli Wnioskodawca posiadający dotychczas tytuł prawny do jednego lokalu wyraża chęć dokonania zamiany na więcej niż jeden lokal, wtedy umowa najmu jednego z lokali zawierana jest z najemcą natomiast następne umowy mogą zostać zawarte wyłącznie z jego: wstępnymi, zstępnymi, rozwiedzionymi małżonkami, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

5. Zamiana może być dokonana także w sytuacji, kiedy lokal pozostający w zasobie Gminy obciążony jest zaległościami. Zamiana taka możliwa jest z osobą, która deklaruje spłatę zadłużenia powstałego na koncie dłużnika ujętego w katalogu zamian. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy o przejęciu długu, określającej zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem o braku możliwości jego umorzenia.

6. Wynajmujący może dokonać zamiany na lokal wolny będący w dyspozycji Gminy w przypadku, gdy:

- 1) Najemcy zajmują lokale mieszkalne niedostosowane do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy na inny lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować;
- 2) dotychczas zajmowany lokal jest usytuowany w budynku wspólnoty mieszkaniowej i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem;
- 3) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje, co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal;
- 4) dotychczas zajmowany przez Najemcę lokal ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową nie kwalifikuje Najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 5) Najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie.

§ 38. 1. W celu realizacji zamiany Najemca składa w Urzędzie Miejskim wypełniony wniosek o zamianę lokali mieszkalnych.

2. Poprzez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wnioskach o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym przez Najemców.

3. Najemca oraz pełnoletnie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokali, składają oświadczenia, w których wyrażają zgodę na dobrowolne opuszczenie dotychczas zajmowanego lokalu w związku z zamianą i wymeldowanie się z niego. Oświadczenia woli składane są osobiście przed upoważnionymi do ich przyjęcia pracownikami Urzędu Miejskiego w Złotoryi, przed notariuszem lub przed pracownikami innych urzędów na terenie RP, a także konsulatów i ambasad RP znajdujących się na terenach innych krajów. Oświadczenia woli muszą być potwierdzone podpisem oraz pieczętąką urzędową.

4. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku, gdyby zamiana spowodowała naruszenie obowiązujących przepisów. Wynajmujący może też odmówić zamiany, jeśli lokal ze względu na dewastację nie nadaje się do zamieszkania.

5. Przed złożeniem wniosków o zamianę lokali mieszkalnych Najemcy zobowiązani są do zapoznania się ze stanem technicznym i wyposażeniem lokali, na które wyrażają chęć zamiany. Ewentualne remonty obciążające Wynajmującego przeprowadzane są wg potrzeb na zasadach ogólnych oraz w kolejności wpływu podań do Wynajmującego.

Rozdział 18.**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 39.1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z niepełnosprawności potwierdzonej orzeczeniem lekarskim.

2. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania wystarczy spełnienie jednego z warunków określonych w ust. 1.

Rozdział 19.**Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 40. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Złotoryja, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 20.**Postanowienia końcowe**

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złotoryja.

§ 42. 1. Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr IX/56/2003 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Złotoryi z późn. zm.

2. Sprawy wszczęte, lecz niezakończone ostatecznie przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
E. Miara

Załącznik nr 1 do uchwały nr 0007.XVII.133.2016
Rady Miejskiej w Złotorzy z dnia 28 kwietnia 2016 r.

1. Burmistrz Miasta Złotorzy przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej rozpatruje wnioski o najem lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotorzyja na podstawie kompletnie i wiarygodnie wypełnionego wniosku złożonego w określonym terminie, w oparciu o niżej podaną punktację.

Punktem wyjścia do oceny punktowej są dane z miejsca faktycznego zamieszkiwania.

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1. Przegęszczenie	1) poniżej 3 m ² na osobę w miejscu zamieszkania, 2) od 3,01 do 4,00 m ² , 3) od 4,01 do 5,00 m ² , 4) od 5,01 do 7,00 m ² ;	1) 10 pkt 2) 8 pkt 3) 5 pkt 4) 2 pkt	Stan przegęszczenia obliczany jest na podstawie oświadczenia Wnioskodawcy oraz informacji otrzymanych od Zarządcy. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie, co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej.
3. Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych, domów dziecka oraz osoby w rodzinach zastępczych zawodowych i niezawodowych z wyłączeniem placówek interwencyjnych	Wychowankowie, gdy złożą wniosek: 1) do 12 m - cy po opuszczeniu placówki bądź rodziny zastępczej, 2) do 30 roku życia, jeśli nie posiadali tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.	1) 8 pkt 2) 5 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku. Wymagane potwierdzenie przebywania w placówce lub dokumenty potwierdzające przebywanie w rodzinie zastępczej.
4. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) Członkowie rodzin patologicznych, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża ich życiu lub zdrowiu. 2) Zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi niespokrewnionymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym. 3) Wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami Niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego.	1) 5 pkt 2) 3 pkt 3) 10 pkt	ad. 1. Dot. Wnioskodawcy – ofiary przemocy. Wymagane posiadanie Niebieskiej Karty wydanej przez Ośrodek Pomocy Społecznej, Policji czy innych właściwych instytucji. ad.2 i ad. 3 Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy. W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności oraz decyzja o przyznaniu zasiłku pielęgnacyjnego. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu.
5. Okres oczekiwania	Za każdy rok oczekiwania w	1) 1 pkt	Punktację nalicza się za każdy rok

(liczy się od momentu złożenia pierwszego kompletnego wniosku, w przypadku zachowania ciągłości)	latach: 1) od 1 roku do 3 lat 2) od 4 lat do 6 lat 3) od 7 lat do 10 lat 4) od 11 lat i więcej	2) 2 pkt 3) 3 pkt 4) 5 pkt	oczekiwania tylko w przypadku zachowania aktywności (odpowiedź na korespondencję, uaktualnianie danych) zgodnie z uchwałą w ocenianym okresie.
6. Stan rodzinny	1) Za każde dziecko w rodzinie Wnioskodawcy w wieku do 16 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat. 2) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem.	1) 5 pkt 2) 3 pkt	ad. 1 Wymagane potwierdzenie szkoły dot. kontynuowania nauki w przypadku dzieci pomiędzy 16 a 25 rokiem życia. Punktacja naliczana jest w przypadku zamieszkiwania dzieci z Wnioskodawcą bądź jego współmałżonkiem. ad. 2 Wymagane potwierdzenie Zarządcy .
7. Warunki mieszkaniowe	1) Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną. 2) Zamieszkiwanie w lokalu, którego najemcą jest osoba niespokrewniona.	1) 5 pkt 2) 3 pkt	ad. 1 Zarządca bądź osoba posiadająca uprawnienia budowlane powinien potwierdzić zły stan techniczny lokalu. Lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu, lokal, w którym występują grzyby pleśniowe i domowe bądź lokal, w którym stwierdzono występowanie czynników zagrażających zdrowiu. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktowej. ad. 2 Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone przez zarządcę bądź dysponenta lokalu.
8. Bezdomność - w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi 1) bezdomne osoby samotne 2) bezdomne osoby z dziećmi	1) 8 pkt 2) 10 pkt	Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, Dzielnicowego bądź MOPS. Dotyczy osób ubiegających się o przydział lokalu socjalnego.
9. Bierność wnioskodawcy	1) odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu dwóch różnych lokali	- 10 pkt	Punktacji nie nalicza się w przypadku odmowy podpisania umowy przez osoby oczekujące na przydział lokali do remontu we własnym zakresie.
10. Sposób korzystania z lokalu mieszkalnego	1) zaległości w opłatach za używanie lokalu mieszkalnego ponad 3-miesięczne. 2) dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną. 3) samowolne zajęcie lokalu. 4) zbycie lub rezygnacja z	1) - 5 pkt 2) - 10 pkt 3) - 15 pkt 4) - 15 pkt	ad. 1 Wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za wnoszenie opłat związanych z użytkowaniem lokalu. ad. 1, 2, 3 i 4 Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, właściciela lokalu. ad. 4. Nie dotyczy osób, które

	posiadanego wcześniej mieszkania, domu przed upływem 24 miesięcy, na dzień weryfikacji wniosku:		zrzekły się prawa do lokalu na rzecz byłego małżonka w wyniku rozwodu. Dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony indywidualnie dla każdej sytuacji rozpatruje Wynajmujący.
--	---	--	---