



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 13 marca 2025 r.

Poz. 611

UCHWAŁA NR X/2/25 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH

z dnia 6 lutego 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żary o statusie miejskim

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady zapewnienia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żary o statusie miejskim w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem tymczasowych pomieszczeń;
- 6) warunki dokonywania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) warunki dokonywania zamiany pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a osobą zajmującą lokal w innym zasobie;
- 8) zasady postępowania w stosunku do osoby, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy;
- 9) warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju tej niepełnosprawności;
- 10) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 2. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków żarskiej wspólnoty samorządowej Gmina realizuje poprzez wykorzystanie swojego własnego zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskiwania lokali od innych właścicieli.

2. Do lokali podnajmowanych przez Gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, chyba że przepisy niniejszej uchwały stanowią inaczej.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) żarskiej wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół osób zamieszkałych w granicach administracyjnych miasta Żary;

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Żary o statusie miejskim;

3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w Żarach ul. Zakopiańska 7;

4) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zespół osób powołanych zarządzeniem Burmistrza do rozpatrywania spraw mieszkaniowych w zakresie ustalonym w niniejszej uchwale;

5) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

6) lokalu przewidzianego do najmu socjalnego o podwyższonym standardzie – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny położony w budynku wzniesionym lub adoptowanym po roku 2000 z przeznaczeniem na najem socjalny;

7) lokalu docelowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;

8) lokalu pozyskanym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty Gminie przez innego właściciela w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia tymczasowego z mieszkaniowego zasobu Gminy;

9) zasobie zbywalnym – należy przez to rozumieć budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które właściwą uchwałą Rady Miejskiej w Żarach zostały wyznaczone do sprzedaży;

10) zasobie niezbywalnym – należy przez to rozumieć budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które właściwą uchwałą Rady Miejskiej w Żarach nie zostały wyznaczone do sprzedaży;

11) danych eksploatacyjnych lokalu – należy przez to rozumieć kondygnację, na której lokal jest położony, powierzchnię użytkową lokalu, powierzchnię mieszkalną lokalu, liczbę izb, w tym liczbę pokoi oraz ich powierzchnię, łazienkę, wc., kuchnię, oraz media (ogrzewania, gaz, woda itp);

12) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;

13) programie gospodarowania – należy przez to rozumieć obowiązującą uchwałę Rady Miejskiej w Żarach w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;

14) lokalu uwolnionym – należy przez to rozumieć lokal wolny od praw i rzeczy;

15) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku lub jego weryfikacji, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

16) najniższej rencie socjalnej – należy przez to rozumieć najniższą kwotę renty socjalnej, obowiązującej w dniu złożenia wniosku lub jego weryfikacji, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 4. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajmowane są osobom, które mają miejsce zamieszkania na terenie Gminy oraz spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobą nie będącą członkiem żarskiej wspólnoty samorządowej jest możliwe w przypadku uzyskania przez tę osobę lokalu w drodze zamiany.

§ 5. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się część lokali z przeznaczeniem do najmu socjalnego.

2. Liczba wydzielonych lokali powinna wynikać z założeń zawartych w programie gospodarowania.

3. Wynajmujący w zgodzie z zasadami zawartymi w programie gospodarowania oraz uchwale Rady Miejskiej w Żarach w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy, dokonuje zakwalifikowania lokalu do najmu socjalnego, po uprzednim uzyskaniu akceptacji właściwego wydziału ds. gospodarki nieruchomościami i zasobów komunalnych Urzędu Miejskiego w Żarach oraz Burmistrza Miasta Żary.

4. Lokale przeznaczone do najmu socjalnego mogą być przedmiotem zamiany.

5. Wynajmujący prowadzi Rejestr lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

§ 6. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się część lokali z przeznaczeniem na tymczasowe pomieszczenia.

2. Ilość wydzielonych tymczasowych pomieszczeń powinna odpowiadać bieżącym potrzebom Gminy.

3. Wynajmujący w zgodzie z zasadami określonymi w programie gospodarowania oraz uchwale Rady Miejskiej w Żarach w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy, dokonuje zakwalifikowania lokalu na tymczasowe pomieszczenie, po uprzednim uzyskaniu akceptacji właściwego wydziału ds. gospodarki nieruchomościami i zasobów komunalnych Urzędu Miejskiego w Żarach oraz Burmistrza Miasta Żary.

4. Gmina przeznacza tymczasowe pomieszczenia do wynajmu w sytuacjach określonych w ustawie.

5. Wynajmujący prowadzi rejestr pomieszczeń tymczasowych.

§ 7. 1. Przedmiotem najmu lokali powinny być lokale samodzielne w rozumieniu przepisów zawartych w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

2. Lokale ze współużywalnością pomieszczeń pomocniczych (kuchnie, przedpokoje, ustępy, łazienki) podzielone odrębnymi tytułami prawnymi, w których część została uwolniona od praw i rzeczy, powinny być w uzasadnionych przypadkach scalone w celu usamodzielnienia.

3. Dopuszcza się ponowny wynajem uwolnionej części lokalu, jeżeli scalenie lokalu ze względu na potrzeby mieszkaniowe jest społecznie nieuzasadnione.

4. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 2 i 3, podejmuje wynajmujący po uprzednim uzyskaniu opinii właściwego wydziału ds. gospodarki nieruchomościami i zasobów komunalnych Urzędu Miejskiego w Żarach oraz Burmistrza Miasta Żary.

§ 8. Wynajmujący w przypadku śmierci najemcy lokalu, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego ustala krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu i zawiadamia je o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków, jakie przysługiwały zmarłemu najemcy.

§ 9. 1. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu docelowego lub zamiennego w najem bez wyposażenia w nadające się do użytkowania instalacje i urządzenia techniczne, w oparciu o przepisy § 20. Najem taki poprzedzony jest zawarciem umowy remontowej określającej zakres prac remontowych przewidzianych do wykonania w lokalu.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu wraz z zakresem niezbędnych do wykonania prac przez przyszłego najemcę podawany będzie do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie w siedzibie Wynajmującego oraz umieszczenie na stronie internetowej na okres 30 dni liczonych od daty jego wywieszenia i umieszczenia.

3. Osoby ujęte na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego lub w rejestrze zamian z urzędu, zainteresowane przydziałem lokalu ujętego w wykazie o którym mowa w ust. 2, mogą zgłaszać wnioski o jego przydział w okresie jego wywieszenia, przy czym pierwszeństwo przydziału przysługuje osobom ujętym w rejestrze zamian z urzędu. Zgłoszenia mogą dotyczyć lokalu odpowiedniego dla danej grupy osobowej.

4. Uwolniony lokal może być ujęty w wykazie, o którym mowa w ust. 2, nie więcej niż dwukrotnie. W przypadku braku w tym czasie osób chętnych do wykonania remontu, przygotowanie lokalu do zasiedlenia wykona Wynajmujący.

5. W przypadku ubiegania się o przydział lokalu do remontu dwóch lub więcej gospodarstw domowych, o przydzieleniu lokalu decyduje kolejność umieszczenia na liście z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Jeżeli do przydziału lokalu do remontu kwalifikują się gospodarstwa domowe z kilku grup osobowych, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

§ 10. 1. Lokale przeznaczone do najmu socjalnego oraz tymczasowe pomieszczenia, przed zawarciem umowy najmu powinny być odnowione.

2. Lokale docelowe oraz lokale do najmu socjalnego wskazane osobom niepełnosprawnym należy dostosować do rzeczywistych potrzeb niepełnosprawności tych osób, w tym przeprowadzić likwidację wszystkich barier architektonicznych i komunikacyjnych utrudniających korzystanie osobie niepełnosprawnej ze wskazanego do najmu lokalu.

Rozdział 2.

Warunki wynajmowania lokali docelowych

§ 11. 1. O najem lokalu docelowego mogą się ubiegać osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami żarskiej wspólnoty samorządowej;
- 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:

a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, tj. w lokalu w którym łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w tym lokalu nie przekracza 5m². W przypadku gdy w lokalu docelowym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju, wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15m² od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy ubiegającymi się o przydział lokalu docelowego są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach, w przypadku gdyby oboje zamieszkiwali w którymkolwiek z nich. Nie dotyczy to osób, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie zamieszkują w nim w charakterze podnajemcy,

b) zamieszkują w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 3) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 12;
- 4) złożą wniosek o przydział lokalu.

2. W uzasadnionych przypadkach łączna powierzchnia pokoi w lokalu o którym mowa w zdaniu pierwszym ust. 1 pkt 2 lit. a może przekroczyć 5m² na jedną osobę. Wnioski w tych sprawach rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żarach wyrażonej w wywiadzie środowiskowym.

§ 12. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy ubiegającego się o oddanie w najem lokalu docelowego na czas nieoznaczony, uzyskanego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie może przekroczyć:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 150% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym – obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 3.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o przydział lokali docelowych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13. 1. Wnioski o przydział lokali docelowych przyjmuje i rozpatruje Wynajmujący.

2. Wzór wniosku o przydział lokalu docelowego ustala Burmistrz.

3. Termin składania wniosków upływa 31 sierpnia każdego roku.

4. Z zastrzeżeniem ust. 5, wniosek złożony po terminie o którym mowa w ust. 3, będzie rozpatrywany w następnym roku tworzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

5. Wniosek złożony po terminie o którym mowa w ust. 3, z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy, może być skierowany do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 14. 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych na kolejny rok kalendarzowy tworzy Wynajmujący we współpracy ze Społeczną Komisją Mieszkaniową na podstawie zweryfikowanych nowo przyjętych wniosków oraz zweryfikowanych wniosków osób ujętych na liście w danym roku kalendarzowym, z którymi do 31 października nie została zawarta umowa najmu lokalu docelowego.

2. Weryfikacja polega na sprawdzeniu, czy osoba ubiegająca się o przydział lokalu docelowego nadal spełnia warunki, o których mowa w § 11 i § 12.

3. Weryfikację przeprowadza Wynajmujący w okresie od 1 września do 31 października każdego roku.

4. Osobę, która spełnia warunki o których mowa w ust. 2, umieszcza się w projekcie listy według grup osobowych odpowiadających liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, w kolejności wynikającej z ilości punktów przyznanych zgodnie z „Regulaminem przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych”. W przypadku gdy więcej niż jedno gospodarstwo domowe w danej grupie osobowej uzyska taką samą ilość punktów, o kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku.

5. Jeżeli w okresie obowiązywania listy, do dnia zakończenia weryfikacji, liczba osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania ulegnie zmianie, wnioskodawcę na jego wniosek umieszcza się na liście w grupie osobowej odpowiadającej aktualnej liczbie członków gospodarstwa domowego.

6. Jeżeli w okresie zakończenia weryfikacji gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego wykaże, że dochody jego są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o najem socjalny lokalu, osobę tę skreśla się z tej listy i umieszcza na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego w odpowiedniej grupie osobowej w kolejności według daty złożenia wniosku.

§ 15. 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego poddaje się konsultacji społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wynajmującego oraz na jego stronie internetowej od 1 do 15 listopada w roku tworzenia listy.

2. Na końcu listy o której mowa w ust. 1, zamieszcza się informację o terminie i miejscu składania ewentualnych skarg, wniosków i odwołań.

§ 16. 1. Skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego przyjmuje Wynajmujący przez okres jej wywieszenia.

2. Skargi, wnioski i odwołania, o których mowa w ust. 1, rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa w terminie do 15 grudnia roku tworzenia listy.

3. Opinia Społecznej Komisji Mieszkaniowej dotycząca rozpatrzenia wniesionych skarg, wniosków i odwołań, o których mowa w ust. 1, stanowi załącznik do protokołu z posiedzenia Komisji.

4. Z uwzględnieniem opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w ust. 3, Wynajmujący sporządza listę osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na kolejny rok oraz powiadamia wnioskodawców o miejscu umieszczenia na liście w określonej grupie osobowej.

5. Lista obowiązuje do czasu wejścia w życie listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na kolejny rok oraz w tym czasie nie podlega zmianom, z zastrzeżeniem § 14 ust. 5 i 6.

6. Umieszczenie na liście nie zobowiązuje Wynajmującego do przydziału lokalu docelowego w danym roku kalendarzowym.

Rozdział 4.

Realizacja listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego

§ 17. 1. Przydziały lokali docelowych osobom umieszczonym na liście, o której mowa w § 16 ust. 4 realizuje Wynajmujący w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem § 20. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodziny, pod warunkiem, że liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy w odpowiedniej grupie osobowej. W przeciwnym razie osobę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14, chyba, że przyszły najemca lokalu, którego gospodarstwo domowe powiększyło się, wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni.

2. W przypadku gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

3. Przy wskazywaniu lokalu do zasiedlenia należy kierować się normatywem powierzchni pokoi przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania, który wynosi:

1) 12 – 20m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 7 – 10m² w gospodarstwie wieloosobowym, chyba, że przyszły najemca lokalu wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni.

4. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, normatywną powierzchnię powiększa się o 15m², jeżeli w lokalu docelowym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

5. Konieczność zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W przypadku osoby niepełnosprawnej, która legitymuje się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004r. oraz osoby legitymującej się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy wymienionej w ust. 5, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

7. Dopuszcza się przekroczenie normatywu powierzchni pokoi:

1) do 30% albo

2) do 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej lokalu nie przekracza 60% – jeżeli nadwyżka powierzchni nie stanowi odrębnego pokoju.

§ 18. 1. Przed zawarciem umowy Wynajmujący zgodnie z zasadami zawartymi w art. 21 b ust. 1 – 6 ustawy przeprowadza weryfikację dochodu uzyskanego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów oraz stanu majątkowego osoby ubiegającej się o najem lokalu docelowego oraz członków jej gospodarstwa domowego.

2. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego osoby jest na poziomie uprawniającym do ubiegania się o najem socjalny, a liczba punktów tej osoby na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu w odpowiedniej grupie osobowej, Wynajmujący, na jej wniosek, wskazuje lokal do najmu socjalnego poza kolejnością. W innym wypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

3. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem lokalu docelowego przekracza dochód określony w § 12 uchwały, osobę taką skreśla się z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

4. Osoba, której został wskazany lokal docelowy do zasiedlenia, w terminie 5 dni liczonych od daty otrzymania wskazania, składa Wynajmującemu oświadczenie o przyjęciu lokalu do najmu pod rygorem uznania, że z najmu tego rezygnuje.

5. Osobie ubiegającej się o najem lokalu docelowego, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Osobę, która po raz drugi odmówi przyjęcia takiego lokalu, skreśla się z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

6. Osobę ubiegającą się o najem lokalu docelowego, która bez uzasadnionej przyczyny odmówiła Wynajmującemu zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie w celu jej podpisania, skreśla się z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

§ 19. Wysokość pobranej kaucji mieszkaniowej, o której mowa w art. 6 ustawy, powinna być uzależniona od kategorii wartości użytkowej przydzielonego lokalu. Zasady i warunki pobierania kaucji mieszkaniowej określa Burmistrz.

§ 20. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobie, która zgłosiła chęć najmu lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy na zasadach określonych w § 9.

§ 21. 1. Z pominięciem zasad zawartych w rozdziale 3 i 4 niniejszej uchwały Wynajmujący może w ciągu roku przydzielić lokal docelowy osobom, które:

- 1) zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych, katastrof lub pożarów;
- 2) zamieszkują w lokalach mieszkalnych, w których w trybie przepisów o nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia;
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży z uwagi na inwestycje miasta;
- 4) posiadają orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024r., poz. 44);
- 5) opuściły placówkę opiekuńczą lub rodzinną pieczę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Gminie Żary o statusie miejskim oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu docelowego i w okresie do 3 lat od opuszczenia ww. placówek złożą wniosek o przydział lokalu docelowego, po tym okresie osoby te mogą ubiegać się o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących;
- 6) zostały zakwalifikowane na listę uprawnionych i ukończyły co najmniej 70 lat;
- 7) zostały dotknięte przemocą w rodzinie.

2. Przydział lokalu, o którym mowa w ust. 1, następuje po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz po uprzednim uzyskaniu akceptacji właściwego wydziału ds. gospodarki nieruchomościami i zasobów komunalnych Urzędu Miejskiego w Żarach oraz Burmistrza Miasta Żary.

Rozdział 5.

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

§ 22. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w § 17 ust. 1, z osobą która:

1) pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, należy do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwała z nim przez co najmniej 5 lat, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w § 12, z najemcą została rozwiązana umowa najmu; te same warunki powinna spełniać osoba wskazana przez najemcę, który zamierza lokal opuścić i zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie przez niego wskazanej;

2) pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiła, ponieważ nie należy do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, jest jednak:

a) osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,

b) zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,

c) osobą umieszczoną w rodzinie zastępczej najemcy,

d) dzieckiem zmarłego współmałżonka, konkubenta albo konkubiny

– jeżeli zamieszkiwała z najemcą co najmniej 5 lat, albo zamieszkiwała z najemcą co najmniej przez 12 miesięcy do chwili jego śmierci w celu sprawowania faktycznej opieki, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w § 12, a z najemcą, który lokal opuścił, została rozwiązana umowa najmu;

3) zamieszkuje w lokalu, którego najemca nie zamierza opuścić, ale z powodu podeszłego wieku, stanu zdrowia lub innej szczególnej okoliczności (np. w związku z ofertą sprzedaży lokalu), zwróciła się z prośbą o rozwiązanie z dotychczasowym najemcą za jego zgodą umowy najmu i przyznania jej tytułu prawnego do tego lokalu, jeżeli osoba ta:

a) należy do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego,

b) należą do osób bliskich najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,

c) jest zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,

d) umieszczona była w rodzinie zastępczej najemcy,

e) jest dzieckiem zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny

– i przez co najmniej 5 lat zamieszkiwała z najemcą, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe i ponosiła ciężary utrzymania lokalu, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 12, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat należnych;

4) zamieszkuje w lokalu podzielonym odrębnymi tytułami prawnymi, w którym część lokalu objęta tytułem została uwolniona, a najemca pozostałej części lokalu złożył wniosek o scalenie lokalu i przyznanie w najem całości w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu po scaleniu na własność. Warunkiem jest, aby powierzchnia pokoi po scaleniu nie odbiegała od normatywu, o którym mowa w § 17 ust. 3, 4 i 7;

5) zamieszkuje w lokalu, do którego utraciła tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, lokalu jednak nie opuściła, a wyraża zgodę na objęcie wskazanego przez Wynajmującego lokalu o niższych opłatach oraz realizuje warunki umożliwiające spłatę zadłużenia za lokal komunalny w formie odpracowania należności na rzecz Gminy lub inną formę oddłużenia zaległości (np. ugoda);

6) pozostała w lokalu opuszczonym przez osobę, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, zamieszkiwała z nią przez co najmniej 5 lat, jest jedną z osób wymienionych w pkt. 3 lit a do e, wnosi na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkających w lokalu spełnia kryterium określone w § 12 oraz zwróciła się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu;

7) zamieszkuje przez co najmniej 5 lat w lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jednak nadal przebywa w lokalu i nie jest zainteresowana uregulowaniem długu, jest jedną z osób wymienionych w pkt 3 lit. a do e, wnosi na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu oraz zwróci się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu, a dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkających w lokalu spełnia kryterium określone w § 12.

2. Zgoda Wynajmującego na nawiązanie najmu na zasadach określonych w ust. 1 może dotyczyć lokalu zajmowanego dotychczas albo innego lokalu wskazanego przez Wynajmującego.

3. Zgoda Wynajmującego na nawiązanie najmu na zasadach określonych w ust. 1 następuje po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz po uprzednim uzyskaniu akceptacji właściwego wydziału ds. gospodarki nieruchomościami i zasobów komunalnych Urzędu Miejskiego w Żarach oraz Burmistrza Miasta Żary.

4. Wnioski w sprawach, o których mowa w ust. 1, przygotowuje Wynajmujący z własnej inicjatywy lub na wniosek osoby zainteresowanej, po ustaleniu spełnienia określonych przesłanek, w tym w szczególności po przeprowadzeniu postępowania w celu zweryfikowania faktu zamieszkiwania w lokalu.

5. Osoby, które pozostały w lokalu należącym do zasobu gminy opuszczonym przez najemcę lub z powodu śmierci najemcy, w wyniku nie spełnienia warunków określonych w § 22, są zobowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 7 dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego.

Rozdział 6.

Zasady przydzielania lokali zamiennych

§ 23. 1. Wynajmujący zapewnia lokale zamienne osobie, która:

1) zamieszkuje w lokalu położonym w budynku stanowiącym własność Gminy, wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki, modernizacji lub remontu budynku;

2) zamieszkuje w lokalu stanowiącym własność Gminy, w którym rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej jednak niż na rok;

3) zamieszkuje w lokalu wymagającym opróżnienia, o którym mowa w art. 32 ustawy;

4) zamieszkuje w lokalu położonym w budynku użyteczności publicznej stanowiącym własność Gminy, który po wykonaniu prac adaptacyjnych zostanie przeznaczony na cele użytkowe;

5) zobowiązana jest opróżnić lokal w związku z upływem terminu dysponowania tym lokalem przez Gminę;

6) uzyska prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego lub zawartej z Gminą ugody;

7) zamieszkuje w lokalu stanowiącym własność Gminy i otrzymała ofertę nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej, a nie skorzystała z przysługującego jej pierwszeństwa w jego nabyciu i wypowiedziano jej umowę najmu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy;

8) zajmuje lokal stanowiący własność Gminy, położony w budynku posadowionym na nieruchomości zabudowanej przeznaczonej do zbycia;

9) utraciła możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.

2. Wykaz najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego oraz wykaz budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 1 – 8 na dany rok zatwierdza Wynajmujący po uprzednim uzyskaniu akceptacji właściwego wydziału ds. gospodarki nieruchomościami i zasobów komunalnych Urzędu Miejskiego w Żarach oraz Burmistrza Miasta Żary. W sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 9, decyzje o przyznaniu lokalu zamiennego podejmowane są niezwłocznie.

3. Przydział lokali zamiennych w danym roku Wynajmujący realizuje według bieżących potrzeb.

4. Pierwszeństwo przydziału lokalu zamiennego posiada osoba wymieniona w ust. 1 pkt 9 oraz osoba zajmująca lokal, w którym występuje zagrożenie życia lub mienia stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego.

5. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt 2, w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia, Wynajmujący może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

Rozdział 7.

Warunki najmu socjalnego lokali

§ 24. 1. O najem socjalny lokalu może ubiegać się osoba, która spełnia warunki:

- 1) jest członkiem żarskiej wspólnoty samorządowej;
- 2) wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzyskanego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:
 - a) 150% najniższej obowiązującej renty socjalnej w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100% najniższej obowiązującej renty socjalnej w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) złożył wniosek o najem socjalny lokalu.

2. Do dochodu o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie wlicza się dochodu utraconego z powodu prowadzonej egzekucji komorniczej z tyt. zaległości czynszowych.

3. Prawo do najmu socjalnego lokalu z preferencją punktową mają wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo – wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. o wsparciu rodziny i systemie pieczy zastępczej, które nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania na terenie Gminy, wykażą dochód uprawniający je do ubiegania się o najem socjalny lokalu oraz złożą w okresie 3 lat od opuszczenia placówki wniosek o najem socjalny. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o najem socjalny na ogólnych zasadach.

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem socjalny lokalu

§ 25. 1. Przy rozpatrywaniu wniosków o najem socjalny lokalu osobom spełniającym warunki, o których mowa w § 24 ust. 1, przepisy § 13 do § 16 oraz § 21 stosuje się odpowiednio.

2. Wynajmujący po zbadaniu, że wnioskodawca spełnia kryteria zawarte w § 24 ust. 3 zdanie pierwsze, przyznaje tej osobie 150 pkt i umieszcza ją na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu.

3. Wniosek o dostarczenie lokalu do najmu socjalnego osobie, której sąd w wyroku o eksmisję orzekł o prawie do otrzymania takiego najmu, Wynajmujący umieszcza w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do najmu socjalnego w kolejności wpływu.

Rozdział 9.

Realizacja listy osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu oraz zasady dostarczania lokali osobom uprawnionym do najmu socjalnego na mocy wyroku sądu

§ 26. 1. Przydział lokali do najmu socjalnego, realizuje Wynajmujący w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem socjalny po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, pod warunkiem, że liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy w odpowiedniej grupie osobowej. W przeciwnym razie osobę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych normatywną powierzchnię powiększa się o 15m², jeżeli w lokalu przewidzianym do najmu socjalnego będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

3. Konieczność zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Osoba niepełnosprawna, która legitymuje się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004r. oraz osoba legitymująca się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy wymienionej w ust. 3, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może udokumentować zaświadczeniem lekarskim lub opinią biegłego.

5. Wyboru osoby, której zostanie wskazany lokal do najmu socjalnego, dokonuje Wynajmujący. W przypadku gdy do lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość uzyskanych punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

6. Przed zawarciem umowy Wynajmujący zgodnie z zasadami zawartymi w art. 21 b ust. 1 – 6 ustawy przeprowadza weryfikację dochodu uzyskanego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów oraz stanu majątkowego osoby ubiegającej się o najem socjalny lokalu oraz członków jej gospodarstwa domowego.

7. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem socjalny lokalu przekracza dochód określony w § 24 uchwały, osobę taką skreśla się z listy osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu.

8. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem socjalny lokalu jest na poziomie, umożliwiającym ubieganie się o przydział lokalu docelowego, a liczba punktów na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszym miejscu listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego w odpowiedniej grupie osobowej, Wynajmujący przydzieli tej osobie lokal docelowy poza kolejnością. W innym przypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

9. Osoba, której został wskazany lokal do najmu socjalnego w terminie 5 dni liczonych od daty otrzymania wskazania, jest zobowiązana zgłosić się do Wynajmującego w celu podpisania umowy najmu socjalnego pod rygorem uznania, że z zawarcia umowy rezygnuje. Osobę, która odmówiła zawarcia umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do jej podpisania, skreśla się z listy osób uprawnionych do najmu socjalnego.

10. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas określony, tj. na okres jednego roku.

§ 27. 1. Dostarczanie lokali do najmu socjalnego osobom ujętym w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do najmu socjalnego realizuje Wynajmujący, w kolejności umieszczenia w rejestrze w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

2. Ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego składa Wynajmujący.

3. W szczególnych przypadkach przewidzianych w § 29 Wynajmujący może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu poza kolejnością wynikającą z rejestru.

4. W przypadku zawarcia ugody lub stosownego porozumienia pomiędzy Wynajmującym a wierzycielem w sprawie dostarczenia lokalu do najmu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, ustalone w nich zasady przydziału mają pierwszeństwo przed zasadami określonymi w ust. 1.

5. Osoba, której złożono ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, podlega skreśleniu z rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję.

§ 28. 1. Jeżeli osoba posiadająca umowę najmu socjalnego lokalu, z wyłączeniem lokalu przewidzianego do najmu socjalnego o podwyższonym standardzie, utraci prawo do jej przedłużenia z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 24 ust. 1 pkt 2, a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 12, Wynajmujący może dokonać przydziału tego lokalu na czas nieoznaczony, a lokal zostaje wykreślony z rejestru lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

2. Jeżeli osoba posiadająca umowę najmu socjalnego lokalu utraci prawo do jej przedłużenia z powodu przekroczenia minimalnej powierzchni pokoi, a nadal spełnia kryteria o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały, Wynajmujący może zaproponować najemcy zamianę tego lokalu na mniejszy lokal.

3. Jeżeli najemca lokalu docelowego o niskim standardzie, położonym w zasobie niezbywalnym, utraci tytuł prawny do zajmowanego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, i sąd wyda wobec tej osoby wyrok orzekający eksmisję z prawem do najmu socjalnego lub utraci dochód kwalifikujący go do lokalu docelowego, Wynajmujący może na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej zawrzeć z najemcą umowę najmu socjalnego.

§ 29. 1. Z pominięciem zasad zawartych w rozdziale 7, 8 i 9 niniejszej uchwały Wynajmujący może w ciągu roku przydzielić lokal socjalny osobom, które:

- 1) zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych, katastrof lub pożarów;
- 2) zamieszkują w lokalach mieszkalnych, w których w trybie przepisów o nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia;
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży z uwagi na inwestycje miasta;
- 4) posiadają orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024r., poz. 44);
- 5) opuściły placówkę opiekuńczą lub rodzinną pieczę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Gminie Żary o statusie miejskim oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego i w okresie do 3 lat od opuszczenia ww. placówek złożą wniosek o przydział lokalu socjalnego, po tym okresie osoby te mogą ubiegać się o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących;
- 6) zostały zakwalifikowane na listę uprawnionych i ukończyły co najmniej 70 lat;
- 7) zostały dotknięte przemocą w rodzinie.

2. Przydział lokalu, o którym mowa w ust. 1, następuje po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz po uprzednim uzyskaniu akceptacji właściwego wydziału ds. gospodarki nieruchomościami i zasobów komunalnych Urzędu Miejskiego w Żarach oraz Burmistrza Miasta Żary.

Rozdział 10.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem tymczasowych pomieszczeń

§ 30. Wynajmujący w „Rejestrze wniosków o dostarczenie tymczasowego pomieszczenia” umieszcza w kolejności wpływu:

- 1) wnioski komorników sądowych o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego na podstawie tytułu wykonawczego, bez prawa dłużnika do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego;

2) wyroki orzekające eksmisję z powództwa Gminy, bez prawa pozwanego do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

§ 31. 1. Dostarczenie pomieszczenia tymczasowego osobie ujętej w rejestrze, o którym mowa w § 30 realizuje Wynajmujący w kolejności umieszczenia w rejestrze w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4.

2. Wynajmujący może w szczególnych przypadkach wskazać dłużnikowi/pozwanemu pomieszczenie tymczasowe poza kolejnością wynikająca z rejestru, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązywania sposobu dostarczenia pomieszczenia tymczasowego w odmienny sposób, tj. w formie stosownej ugody lub porozumienia zawartego pomiędzy Wynajmującym i wierzycielem/powodem.

4. W przypadku zawarcia ugody lub porozumienia, o których mowa w ust. 3, ustalone w nich zasady mają pierwszeństwo przed zasadami określonymi w ust. 1.

5. Osoba, której wskazano tymczasowe pomieszczenie, podlega skreśleniu z rejestru wniosków o dostarczenie tymczasowego pomieszczenia.

Rozdział 11.

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

§ 32. 1. Zamiany lokali mieszkalnych podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i mogą być dokonywane:

1) pomiędzy stronami zainteresowanymi zamianą w trybie określonym w § 34 uchwały oraz po wyrażeniu zgody przez Wynajmującego na wniosek zainteresowanego;

2) do uwolnionego lokalu wskazanego przez Wynajmującego w trybie określonym w § 35 uchwały oraz po wyrażeniu zgody przez Wynajmującego po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz po uprzednim uzyskaniu akceptacji właściwego wydziału ds. gospodarki nieruchomościami i zasobów komunalnych Urzędu Miejskiego w Żarach oraz Burmistrza Miasta Żary.

2. Wnioski w sprawie o zamianę lokalu rozpatruje Wynajmujący.

3. Wynajmujący prowadzi „Rejestr osób oczekujących na zamianę zajmowanego lokalu”, w tym osób ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o niższym czynszu w związku z ciążącymi na niej zaległościami czynszowymi.

4. Zadaniem Wynajmującego jest ułatwienie zamiany lokalu wszystkim zainteresowanym, w szczególności:

1) przygotowanie koncepcji dokonywania zamian oraz jej realizacji;

2) udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

3) udzielanie pomocy osobom zainteresowanym zamianą lokalu, w tym pomocy formalnej oraz prawnej;

4) inicjowanie i pośredniczenie w zamianach lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy, a zwłaszcza wśród:

a) osób zamieszkujących w lokalach, mających zaległości czynszowe na lokale o niższych opłatach,

b) najemców regularnie wnoszących opłaty czynszowe i zamieszkujących lokale o niskim standardzie na lokale o wyższym standardzie, w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu ułatwienia zakupu lokalu.

§ 33. 1. Najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy oraz osoby pełnoletnie wspólnie z nią zamieszkujące i uprawnione do zajmowania lokalu wyrażają zgodę na dokonanie zamiany.

2. Wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany lokali, w szczególności, gdy:

1) realizacja zamiany naruszałaby zasady zawarte w programie gospodarowania;

2) w lokalu objętym zamianą zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę lub powierzchnia mieszkalna na osobę przekraczałaby minimalną powierzchnię określoną dla najmu socjalnego lokalu lub lokalu docelowego i nie ma innych uzasadnionych przyczyn;

3) zamiana spowoduje zwiększenie wydatków Gminy na wypłatę dodatków mieszkaniowych, ponieważ osoba ubiegająca się o zamianę posiada uprawnienia do dodatku mieszkaniowego;

4) nie został spełniony warunek o którym mowa w ust. 1;

5) osoba, na której ciążyą zaległości czynszowe, w wyniku zamiany uzyskałaby lokal o wyższych opłatach.

3. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy bez podania przyczyny.

4. Jeżeli lokale, będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokale pozyskane będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, zawarcie umowy najmu nastąpi po uregulowaniu długu.

5. Zamiana lokalu zadłużonego dopuszczalna jest bez konieczności uregulowania długu przed zawarciem umowy najmu, w przypadku przyjęcia w drodze zamiany lokalu o niższym standardzie wskazanego przez Wynajmującego.

§ 34. 1. Zamiany lokali mieszkalnych, o których mowa w § 32 ust. 1 pkt 1, mogą być dokonywane:

1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy;

2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a podnajemcami lokali pozyskanych;

3) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy lub podnajemcami lokali pozyskanych a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

4) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub podnajemcami lokali pozyskanych a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. W przypadkach, o których mowa w § 33 ust. 4 – 5, zamiany lokalu zadłużonego należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokalu pozyskanego może dokonać osoba nie posiadająca tytułu prawnego do tego lokalu.

3. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, zainteresowany zamianą musi posiadać tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

4. W przypadku zamiany lokalu na lokal lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności na dotychczasowego najemcę lokalu komunalnego.

§ 35. 1. Zamiany lokali mieszkalnych, o których mowa w § 32 ust. 1 pkt 2, mogą być dokonywane z inicjatywy Wynajmującego lub na wniosek osoby zainteresowanej zamianą i za jej zgodą do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Wynajmującego.

2. Przesłanki do dokonania zamiany lokali na zasadach określonych w ust. 1:

1) stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności, zaświadczeniem lekarskim lub innym stosownym dokumentem, utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu, np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;

2) ustały warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres, a dochód gospodarstwa domowego osób zamieszkałych w tym lokalu mieści się w granicach określonych w § 12 uchwały;

3) z przyczyn ekonomicznych, gdy najemca z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię dotychczas zajmowanego lokalu ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu;

4) najemca lokalu przeznaczonego do sprzedaży nie jest zainteresowany jego kupnem; w takim przypadku Wynajmujący może zaproponować najemcy zamianę tego lokalu na lokal położony w zasobie niezbywalnym;

5) najemca lokalu położonego w zasobie niezbywalnym jest zainteresowany wykupem lokalu; w takim przypadku Wynajmujący może zaproponować najemcy zamianę tego lokalu na lokal położony w zasobie zbywalnym;

6) najemca zajmuje lokal, który w szczególności w wyniku małżeństwa, urodzenia, przysposobienia dziecka lub uznania przez sąd rodziną zastępczą nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5m² na osobę); jeżeli najemca posiada umowę najmu socjalnego i nadal spełnia kryteria, o którym mowa w § 24 ust. 1 pkt 2 uchwały, Wynajmujący może zaproponować najemcy zamianę tego lokalu na większy lokal, w tym na lokal przewidziany do najmu socjalnego o podwyższonym standardzie;

7) osobie, rodzinie z dziećmi do lat 16 zamieszkującej w lokalu o niskim standardzie wyposażenia, wymagającym poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia, wiek lub niepełnosprawność, jeżeli nadal spełnia kryterium, o którym mowa w § 24 ust. 1 pkt 2, Wynajmujący może wskazać do zamiany lokal przewidziany do najmu socjalnego o podwyższonym standardzie;

8) najemcy dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wystąpią z wnioskiem o zamianę na jeden lokal;

9) w innych uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 12.

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 36. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa pełni społeczną kontrolę nad prawidłowym gospodarowaniem lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa we współpracy z Wynajmującym.

3. Zadaniem Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest opiniowanie spraw w zakresie przewidzianym w niniejszej uchwale, a w szczególności:

1) opiniowanie wniosków o najem lokali oraz wybór osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali docelowych i najmu socjalnego lokali, przestrzegając jednocześnie przepisów o ochronie danych osobowych;

2) opiniowanie wniosków osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz osób, które pozostały w lokalu w którym najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

3) opiniowanie wniosków w sprawie o zamianę lokalu;

4) przeprowadzenie wizji lokalnej u osób ubiegających się o lokal lub zamianę lokalu, w celu ustalenia warunków mieszkaniowych;

5) udział w tworzeniu i opiniowanie list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych i najmu socjalnego lokali;

6) rozpatrywanie skarg, wniosków i odwołań od projektów list osób uprawnionych do przydziału lokali, a także innych spraw lokalowych wnoszonych przez mieszkańców Gminy;

7) składanie Burmistrzowi uzasadnionych wniosków w przedmiocie zmiany przepisów regulujących gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy.

§ 37. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz.

2. Kadencja członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej wynosi 4 lata.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa w składzie siedmioosobowym. W jej skład wchodzi dwaj przedstawiciele Burmistrza, jeden przedstawiciel Rady Miejskiej w Żarach, jeden przedstawiciel wynajmującego, jeden przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, jeden przedstawiciel Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, jeden przedstawiciel Zespołów Kuratorskich działających przy Sądzie Rejonowym w Żarach.

4. Regulamin oraz tryb pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 13.

Zasady najmu szczególnego

§ 38. 1. Wynajmujący może, przekazać w najem lokal mieszkalny na realizację zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokal o którym mowa w ust. 1 może zostać przekazany na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żarach, Środowiskowego Domu Samopomocy w Żarach, osoby fizycznej oraz organizacji pozarządowej realizując zadania o których mowa w ust. 1 na rzecz mieszkańców Gminy.

3. Najemca lokalu, któremu został przydzielony lokal na realizację zadań o których mowa w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz opłaty niezależne płatne za pośrednictwem Wynajmującego.

§ 39. Wynajmujący zawiera umowy najmu z osobami, które w trybie odrębnych przepisów otrzymały zgodę Burmistrza na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczenia niemieszkalnego w budynku stanowiącym własność Gminy na lokal mieszkalny lub na powiększenie mieszkania, zakończyły prace zgodnie z dokumentacją i wydanym pozwoleniem na budowę oraz otrzymały zgodę na użytkowanie.

§ 40. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie umowy najmu z osobą, która była najemcą lokalu docelowego, ale utraciła tytuł prawny do lokalu z powodów, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jeżeli zaległości zostały uregulowane w całości, a osoba ta przynajmniej przez trzy miesiące od daty uregulowania zaległości uiszcza na bieżąco odszkodowanie z tytułu bezumownego zajmowania lokalu. Do ponownego nawiązania umowy najmu nie stosuje się przepisów rozdziału 2 – 4 niniejszej uchwały.

2. Zgodna na ponowne nawiązanie najmu, na zasadach określonych w ust. 1, musi być poprzedzona pozytywną opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej i może dotyczyć lokalu zajmowanego dotychczas albo innego lokalu wskazanego przez Wynajmującego.

Rozdział 14.

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 41. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² w pierwszej kolejności przeznaczane są na zaspokajanie potrzeb:

1) rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego oraz rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do uwolnienia;

2) w celu realizacji zadań o których mowa w § 38 ust. 1 uchwały.

Rozdział 15.

Obniżki czynszu

§ 42. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy oraz w programie gospodarowania, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie powinna przekraczać:

1) w gospodarstwie jednoosobowym 200% najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie wieloosobowym 150% najniższej emerytury.

2. Warunki obniżki czynszu określa program gospodarowania.

Rozdział 16.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 43. 1. Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczania na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczania na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 44. Wynajmujący sporządza sprawozdanie z wykonania w danym roku zadań określonych w niniejszej uchwale, który przedkłada Burmistrzowi Miasta Żary w terminie do 31 marca roku następującego po roku, którego dotyczy sprawozdanie.

§ 45. Do realizacji przydziału lokalu osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego docelowego na rok 2025 oraz na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu na rok 2025 mają zastosowanie przepisy niniejszej uchwały.

§ 46. Traci moc uchwała nr VII/48/19 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 26 kwietnia 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żary o statusie miejskim.

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

Przewodniczący Rady
Józef Szczotka

Załącznik nr 1
do uchwały Nr X/2/25
Rady Miejskiej w Żarach
z dnia 6 lutego 2025r.

REGULAMIN
przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczania na liście osób uprawnionych do
przydziału lokali mieszkalnych docelowych

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi: a) do 3 m ² b) od 3,1 m ² do 4 m ² c) od 4,1 m ² do 5 m ²	30 20 10	Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		2) zamieszkiwanie w lokalu: a) w charakterze podnajemcy całego lokalu b) w charakterze podnajemcy części lokalu	10 15	
		3) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	30	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, nie jest nigdzie zameldowana, a jej bezdomność jest potwierdzona wywiadem środowiskowym
		4) rodzina bezdomna przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	50	
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym: a) brak instalacji wodociągowej b) brak instalacji kanalizacyjnej c) brak instalacji gazowej d) nie ma łazienki e) ustęp jest poza lokalem	10 10 5 5 10	
		7) posiadanie tytułu prawnego na czas nieoznaczony	-200	Punktów nie nalicza się w sytuacji, gdy udowodniono brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, do którego osoba posiada tytuł prawny (np. osoby uciekające przed przemocą w rodzinie)
		8) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi	50	
		9) w okresie 5 lat przed terminem złożenia wniosku – dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal	-100	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu, opinii MOPS w przypadkach zamieszkiwania w mieszkaniach chronionych lub wspomaganych (protokoły z oględzin lokalu, zdjęcia, itp.)
		10) zbycie lub rezygnacja z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości położonej na terenie Gminy Żary o statusie miejskim	-50	
2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę	10	
		2) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi: a) do 80% najniższej emerytury b) powyżej 80% do 100% najniższej emerytury c) powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	30 20 10	
		3) dochód osoby samotnej wynosi:		

		a) do 120% najniższej emerytury	30	
		b) powyżej 120% do 150% najniższej emerytury	20	
		c) powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby przewlekłe (np. nowotwór, AIDS, HIV)	30	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
		2) choroby psychiczne	25	
		3) niepełnosprawność wymagająca opieki osób drugich	20	
		4) choroby zakaźne	20	
		5) inne choroby (np. astma)	10	
UWAGA. Punktów za schorzenia poszczególnych członków rodziny nie sumuje się.				
4.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne)	30	Problemy społeczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, obdukcja, informacja z Policji lub Straży Miejskiej, wywiad środowiskowy)
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który w okresie do 3 lat od daty złożenia wniosku opuścił placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą	150	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w granicach administracyjnych miasta Żary	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie miasta:		Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z miastem
		a) do 5 lat	10	
		b) od 5 do 7 lat	50	
		c) powyżej 7 lat	100	
7.	Okres oczekiwania	Wnioskodawca otrzymuje:		punktów za każdy rok punktów za każdy rok punktów za każdy rok
		a) za 1 i 2 rok oczekiwania po	80	
		b) za 3 i 4 rok oczekiwania po	30	
		c) za 5 i kolejny rok oczekiwania po	10	

Załącznik nr 2
do uchwały Nr X/2/25
Rady Miejskiej w Żarach
z dnia 6 lutego 2025r.

REGULAMIN
przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczania na liście osób uprawnionych do
najmu socjalnego lokalu

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi: a) do 3 m ² b) od 3,1 m ² do 4 m ² c) od 4,1 m ² do 5 m ²	30 20 15	Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		2) zamieszkiwanie w lokalu: a) w charakterze podnajemcy całego lokalu b) w charakterze podnajemcy części lokalu	10 15	
		3) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	30	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, nie jest nigdzie zameldowana, a jej bezdomność jest potwierdzona wywiadem środowiskowym
		4) rodzina bezdomna przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	50	
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym: a) brak instalacji wodociągowej b) brak instalacji kanalizacyjnej c) brak instalacji gazowej d) nie ma łazienki e) ustęp jest poza lokalem	10 10 5 5 10	
		7) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi	50	
		8) w okresie 5 lat przed terminem złożenia wniosku – dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal	-100	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu, opinii MOPS w przypadkach zamieszkiwania w mieszkaniach chronionych lub wspomaganych (protokoły z oględzin lokalu, zdjęcia, itp.)
		9) zbycie lub rezygnacja z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości położonej na terenie Gminy Żary o statusie miejskim	-50	
		2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę
2) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi: a) do 50% najniższej renty socjalnej b) powyżej 50% do 80% najniższej renty soc. c) powyżej 80% do 100% najniższej renty soc.	30 20 10			
3) dochód osoby samotnej wynosi: a) do 70% najniższej renty socjalnej b) powyżej 70% do 100% najniższej renty soc. c) powyżej 100% do 150% najniższej renty soc.	30 20 10			
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby przewlekłe (np. nowotwór, AIDS, HIV)	30	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
		2) choroby psychiczne	25	
		3) niepełnosprawność wymagająca opieki osób drugich	20	
		4) choroby zakaźne	20	
		5) inne choroby (np. astma)	10	
UWAGA. Punktów za schorzenia poszczególnych członków rodziny nie sumuje się.				
4.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się	50	Problemy społeczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, obdukcja, informacja z Policji lub Straży

	zamieszkania	fizyczne i psychiczne)		Miejskiej, wywiad środowiskowy)
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który w okresie do 3 lat od daty złożenia wniosku opuścił placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą	150	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w granicach administracyjnych miasta Żary	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie miasta: a) do 3 lat b) od 3 do 5 lat c) powyżej 5 lat	10 50 150	Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z miastem
7.	Okres oczekiwania	Wnioskodawca otrzymuje: a) za 1 i 2 rok oczekiwania po b) za 3 i 4 rok oczekiwania po c) za 5 i kolejny rok oczekiwania po	50 30 10	punktów za każdy rok punktów za każdy rok punktów za każdy rok

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr X/2/25
Rady Miejskiej w Żarach
z dnia 6 lutego 2025r.**

Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej „Komisją”, przy realizacji zadań kieruje się:

- 1) przepisami ustawy;
- 2) zasadami gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określonymi uchwałami Rady Miejskiej w Żarach;
- 3) względami społecznymi.

Rozdział 2.

Tryb pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej

§ 2. 1. Przewodniczącego i wiceprzewodniczącego wybiera Komisja ze swojego grona na pierwszym posiedzeniu danej kadencji, zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym, w obecności co najmniej połowy członków składu Komisji.

2. Pracami Komisji kieruje przewodniczący, a w przypadku jego nieobecności – wiceprzewodniczący Komisji.

3. Pierwsze posiedzenie Komisji zwołuje Prezes Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Żarach, zwany dalej ZGM, a kolejne przewodniczący Komisji, a w przypadku nieobecności przewodniczącego posiedzenie zwołuje wiceprzewodniczący Komisji.

4. Posiedzenia Komisji odbywają się na wniosek zgłoszony przewodniczącemu komisji przez pracownika ZGM wyznaczonego do kontaktu z Komisją.

5. Powiadomienie członków Komisji o posiedzeniu może być przekazywane telefonicznie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, w terminie co najmniej 7 dni przed planowanym posiedzeniem. W uzasadnionych przypadkach powiadomienie członków Komisji o terminie posiedzenia może ulec skróceniu do 3 dni.

6. Posiedzenia Komisji odbywają się w siedzibie ZGM.

7. Lista obecności podpisywana jest w dniu posiedzenia Komisji.

8. Z każdego posiedzenia Komisji sporządzany jest protokół, który powinien zawierać w szczególności:

- 1) datę i miejsce posiedzenia;
- 2) listę obecności członków Komisji;
- 3) listę rozpatrywanych spraw wraz z opinią;
- 4) przebieg głosowania;

5) oświadczenie, dotyczące braku powiązań kapitałowych i osobowych polegających m.in. na niepozostawaniu w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub w stosunku przysposobienia, opieki lub kurateli z wnioskodawcą oraz żadna z osób zameldowanych pod adresem wnioskodawcy.

9. Protokół z posiedzenia Komisji podpisują wszyscy uczestnicy posiedzenia.

10. W posiedzeniach Komisji, za zgodą Przewodniczącego mogą brać udział inne zaproszone osoby z głosem doradczym.

11. Obsługę w zakresie przygotowania posiedzeń Komisji oraz protokołowania jej obrad prowadzi pracownik ZGM.

12. Posiedzenia Komisji odbywają się w miarę potrzeb.

Rozdział 3.

Kompetencje Społecznej Komisji Mieszkaniowej

§ 3. Do kompetencji Komisji należy realizacja zadań określonych w uchwale Rady Miejskiej w Żarach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żary o statusie miejskim, w szczególności w jej § 36 ust. 1.

§ 4. Członkowie Komisji mają prawo wglądu do akt rozpatrywanych spraw. Przed przystąpieniem do wykonywania obowiązków członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej składają oświadczenie, w którym zobowiązują się do zachowania tajemnicy co do spraw objętych przedmiotem działania Komisji oraz do ochrony danych osobowych wnioskodawców oraz członków ich gospodarstw domowych.

§ 5. Członkowie Komisji nie mogą wnosić żadnych dokumentów dotyczących pracy Komisji poza miejsce posiedzenia Komisji, a także dokonywać działań, które służą zachowaniu utrwalonych danych osobowych i pozwalają zapoznać się z nimi w dowolnym momencie (np. kserokopie, fotokopie, zapisane dane na nośniku).

§ 6. 1. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy swojego składu.

2. W przypadku równej ilości głosów za i przeciw decydującym jest głos przewodniczącego Komisji, a pod jego nieobecność – głos wiceprzewodniczącego Komisji.

3. Członek Komisji zostaje wyłączony z prac nad opiniowaniem wniosku dotyczącego osoby, z którą pozostaje w stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do jego obiektywizmu lub bezstronności, a także jest jego krewnym lub powinowatym w stopniu określonym w § 2 ust. 8 pkt 5 niniejszego regulaminu.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wypowiada się w formie opinii wraz z uzasadnieniem, którą przekazuje Prezesowi ZGM w terminie 14 dni od daty posiedzenia Komisji.

§ 7. 1. W celu oceny warunków mieszkaniowych i bytowych wnioskodawców i ich rodzin Komisja może:

1) przeprowadzać wizje lokalne w dotychczas zajmowanych mieszkaniach osób, które złożyły wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub jego zamianę;

2) przeprowadzać rozmowy indywidualne z wnioskodawcami i członkami ich rodzin;

3) wystąpić do ZGM, a także do innych instytucji i organów z wnioskiem o uzupełnienie dokumentów lub o uzyskanie dodatkowych informacji, w celu potwierdzenia danych złożonych przez wnioskodawcę.

2. W celu przeprowadzenia wizji lokalnej Komisja powinna utworzyć zespół w składzie minimum dwuosobowym. Wizji lokalnej dokonuje się w obecności wnioskodawcy (lub pełnoletniego członka jego rodziny), w uzgodnionym przez strony terminie.

3. Z przeprowadzonej wizji lokalu sporządza się protokół, który zawiera:

1) potwierdzenie danych zawartych we wniosku;

2) spostrzeżenia istotne przy rozważaniach o konieczności przyznania mieszkania, a nie wykazane przez wnioskującego;

3) uwagi dotyczące zasadności lub odmowy przyznania lokalu mieszkalnego.

4. Protokół z wizji lokalnej, który dołącza się do akt sprawy podpisują wszyscy uczestnicy wizji.

§ 8. Prezes ZGM wystawi członkom Komisji pisemne upoważnienie do przeprowadzania wizji lokalnej, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszego regulaminu.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 12. Wydatki związane z pracą Społecznej Komisji Mieszkaniowej finansowane są z budżetu Gminy.

§ 13. Członkowie Komisji za udział w posiedzeniu Komisji oraz udział w wizjach lokalnych otrzymują dietę w wysokości 14,0% zł brutto minimalnego wynagrodzenia za pracę, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym roku kalendarzowym – za jedno posiedzenie, nie więcej niż 14,0% brutto miesięcznie, niezależnie od liczby posiedzeń.