

**UCHWAŁA NR 0007.XXV.350.2021
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE**

z dnia 5 maja 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Żmigród**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1 i 2 i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska w Żmigrodzie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.).

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym z najmem na czas nieoznaczony oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Żmigród;
- 4) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby fizyczne:
 - a) które faktycznie zamieszkują na terenie Gminy Żmigród z zamiarem stałego pobytu, (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, w tym zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych Gminy Żmigród;
 - b) które przebywają czasowo poza obszarem Gminy Żmigród w formach wsparcia mieszkaniowego, pieczy zastępczej, instytucjonalnej lub rodzinnej oraz innych miejscach zapewniających pobyt całodobowy realizowanych w trybie decyzji administracyjnej, orzeczenia sądu lub skierowania Burmistrza;
- 5) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. 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;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubziepieczeń Społecznych;
- 8) przegęszczeniu – należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m²;
- 9) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Żmigród;
- 10) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Żmigród;

- 11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.);
- 12) opłatach – należy przez to rozumieć czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w ustawie;
- 13) normatywnej powierzchni użytkowej mieszkania – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.);
- 14) lokalach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – należy przez to rozumieć lokale z najmem na czas nieoznaczony.

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

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy;
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1472) Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Miejska w Żmigrodzie w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

§ 4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury takiej jak podjazdy, poręcze itp.
- 3) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

§ 5. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

- 1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2 pkt 1;
- 2) umowę najmu socjalnego lokalu na umowę na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2 pkt 2.

§ 6. O obniżenie czynszu może ubiegać się najemca, jeżeli udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza:

- a) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 2.

Lokale objęte najmem socjalnym oraz lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 2) dokumenty potwierdzające fakt bycia członkiem wspólnoty samorządowej.

2. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na ocenę wniosku i jego realizację, w szczególności o zmianie adresu do korespondencji.

3. Burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa regulamin jej działania. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby, które biorą udział w weryfikacji, ocenie złożonych wniosków mieszkaniowych oraz tworzeniu list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

4. W ramach kontroli społecznej Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje prawidłowość dokonanej weryfikacji wniosku i naliczonych punktów, wniesione przez wnioskodawcę zastrzeżenia oraz projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.

5. Kryteria punktacji stanowiącej podstawę do ustalania kolejności umieszczania na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu określa załącznik do niniejszej uchwały.

6. Gmina tworzy:

- 1) listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

7. Wolny lokal oddaje się w najem osobie zakwalifikowanej na listę, o której mowa w ust. 6 pkt 1 lub 2, jeżeli osoba ta w wyniku weryfikacji złożonego wniosku spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa odpowiednio w § 8 ust. 2 pkt 1 lub w § 8 ust. 2 pkt 2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wyraża opinię w sprawie przeznaczenia danego lokalu do oddania w najem osobie zakwalifikowanej na listę.

§ 8. 1. Najemcą lokalu może zostać osoba:

- 1) w przypadku najmu socjalnego lokalu – która jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełnia kryterium dochodowe określone w ust. 2 pkt 1;
- 2) w przypadku najmu lokalu przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, która jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy oraz spełnia kryterium dochodowe określone w ust. 2 pkt 2.

2. Do ubiegania się o zawarcie umowy najmu uprawnia średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przypadający na członka gospodarstwa domowego:

- 1) dla umowy w ramach najmu socjalnego – nieprzekraczający:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony – nie niższy niż określony w pkt 1 i nieprzekraczający:
 - a) 220 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Najem socjalny lokalu może zostać przedłużony na wniosek najemcy, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia kryterium dochodowe określone w ust. 2 pkt 1.

4. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 2 pkt 1 nie więcej niż o 30 % nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli najemca znajduje się w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jego jedynym źródłem dochodu jest świadczenie emerytalne lub rentowe.

5. Do osób pozostających w pomieszczeniach tymczasowych po upływie okresu obowiązywania umowy stosuje się odpowiednio ust. 3 i 4.

§ 9. 1. Najemcą lokalu w ramach najmu socjalnego może zostać osoba, która nabyła prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego.

2. W przypadku realizowania wyroku z powództwa podmiotów innych niż Gmina, o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku z uwzględnieniem ust. 3. Gmina w uzasadnionych przypadkach może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności.

3. Na wniosek właściciela lokalu, w którym zamieszkuje osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego wyroku, Gmina może wskazać poza kolejnością lokal w celu przeprowadzenia przez właściciela we własnym zakresie i na własny koszt prac remontowych, przystosowujących lokal do zamieszkania przez osobę uprawnioną.

4. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Gminy z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany, przez osobę objętą wyrokiem, lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

§ 10. 1. W przypadku konieczności opróżnienia lokalu Gmina, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, może zawierać umowy najmu innego lokalu z osobami zajmującymi lokal wymagający opróżnienia. Rodzaj umowy uzależniony jest od spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2.

2. W przypadku wykwaterowania najemcy na podstawie art. 10 ust. 4 ustawy i braku możliwości zakończenia remontu w okresie 12 miesięcy, Gmina może wskazać najemcy, za jego zgodą, lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas nieoznaczony.

3. Na wniosek najemcy, pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt, Gmina może:

- 1) wskazać lokal o większej powierzchni użytkowej;
- 2) wskazać dwa lokale mieszkalne, pod warunkiem że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, dwa odrębne gospodarstwa domowe.

4. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z dotychczasowego lokalu Gmina składa dwie propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych przez Gminę lokali może skutkować podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

Rozdział 3.

Wynajmowanie lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 11. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², przeznaczają się do oddania w najem osobom według następującej kolejności:

- 1) osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony na podstawie niniejszej uchwały, jeżeli liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego uzasadnia najem mieszkania o takiej powierzchni;
- 2) na realizację zadań Gminy, o których mowa w rozdziale 4.

Rozdział 4.

Lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 12. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań Gminy na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 821).

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żmigrodzie. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas oznaczony lub nieoznaczony.

§ 13. Z osobą będącą uczestnikiem programów lub projektów realizowanych przy udziale Gminy, w szczególności mających na celu usamodzielnienie się po opuszczeniu domu dziecka lub placówki opiekuńczo – wychowawczej, a także wyjście z bezdomności, Gmina może:

1) zawrzeć umowę najmu lokalu zajmowanego w ramach projektu lub programu,

2) wskazać inny lokal mieszkalny,

– jeżeli osoba ta spełnia kryteria dochodowe określone w § 8 ust. 2.

Rozdział 5.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu

§ 14. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego Gmina może pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą nieposiadającą tytułu prawnego do innego lokalu, zameldowaną i zamieszkującą w przedmiotowym lokalu co najmniej 5 lat, jeżeli dochód, o którym mowa w § 8 ust. 2 nie przekracza:

a) 350 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednorodzinnym,

b) 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Na poczet 5 letniego okresu zameldowania i zamieszkiwania zalicza się okres zameldowania i zamieszkiwania w wykwaterowanym lub zamienionym lokalu.

§ 15. Gmina może, pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz braku zaległości w opłatach za lokal, zawrzeć umowę najmu z:

- 1) osobą mieszkającą w lokalu przekazanym Gminie na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) osobą zameldowaną i zamieszkującą w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej 5 lat spełniającą kryterium dochodowe określone w § 14 w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu.

§ 16. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osobę, o której mowa w § 14 i § 15 pkt 2 posiada powierzchnię wyższą od normatywnej powierzchni użytkowej, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

§ 17. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, Gmina może wyrazić zgodę na przyłączenie, rozbudowę bądź przebudowę dotychczas zajmowanego samodzielnego lokalu mieszkalnego, gdy:

- 1) przylega co niego w poziomie wolny lokal lub pomieszczenie, którego nie można przeznaczyć na samodzielny lokal mieszkalny oraz istnieją warunki techniczne do wykonania koniecznych prac;
- 2) w dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym występuje przegęszczenie określone w § 2 pkt 8.

§ 18. 1. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości w opłatach i nadal mieszkająca w tym lokalu, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty tych zobowiązań przy spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w § 8 ust.2.

2. Na wniosek byłego najemcy spełniającego kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 2 pkt 1 Gmina może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1 i 2 składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. Jeżeli powierzchnia lokalu, o którym mowa w ust. 2, jest wyższa od normatywnej powierzchni użytkowej, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni i o obniżonym standardzie.

Rozdział 6.

Zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 19. 1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lub osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat w przypadku, gdy:

- 1) oba lokale należą do mieszkaniowego zasobu Gminy i ich kartoteki finansowe nie są obciążone zaległościami z tytułu opłat;
- 2) zamiana dokonywana jest w sytuacji, gdy kartoteka lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy obciążona jest zaległościami z tytułu opłat, a najemca deklarujący spłatę zadłużenia zawiera umowę o przejęciu długu, określającą zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż spłata długu jest jednorazowa i nie podlega rozłożeniu na raty ani umorzeniu;
- 3) zamiana dokonywana jest na dwa lokale z powodów rodzinnych lub społecznych pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe.

2. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku, gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami określonymi w ust.1 oraz jeżeli:

- 1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych lub zdrowotnych oraz gdy zamiana spowoduje przegęszczenie;
- 2) realizacja zamiany naruszyłaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 3) kartoteka finansowa każdego z lokali objętych wnioskami o zamianę obciążona jest zaległościami z tytułu opłat.

§ 20. Gmina może dokonać zamiany na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu w przypadku, gdy:

- 1) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym lub umiarkowanym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej

i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r., poz. 426 z późn. zm.) lub równoważnym, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb, wynikających z jego niepełnosprawności. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować;

- 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy ukończył 70 lat, a zamiana lokalu jest uzasadniona ze względów zdrowotnych. Zamiana taka może być dokonana na lokal równorzędny usytuowany na niższej kondygnacji;
- 3) dotychczas zajmowany lokal ze względu na wyższą od normatywnej powierzchnię użytkowej nie uprawnia najemcy do:
 - a) wystąpienia z wnioskiem o obniżkę czynszu,
 - b) otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 4) najemca lub osoba, której wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat za używanie lokalu ubiega się o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie;
- 5) najemca ubiega się o lokal o większej powierzchni użytkowej pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt i niezalegania z opłatami, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem;
- 6) w wyniku zamiany nastąpi poprawa warunków lokalowych rodziny wychowującej co najmniej dwoje niepełnoletnich dzieci, a najemca spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) zameldowany jest i zamieszkuje w warunkach przegęszczenia,
 - b) nie posiada zaległości w opłatach,
 - c) utrzymuje lokal w stanie niepogorszonym;
- 7) najemca niezalegający z opłatami, któremu Gmina wyraziła zgodę na zamianę lokalu wyraża chęć jego wyremontowania na koszt własny.

§ 21. Realizacja zamian o których mowa w § 19 i 20 następuje na podstawie złożonych wniosków wraz z kompletem niezbędnych dokumentów uzasadniających zamianę po wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w lokalu objętym zamianą.

§ 22. 1. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu w ramach najmu socjalnego.

2. Gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części bądź na oddanie lokalu przez najemcę w bezpłatne używanie osobom trzecim w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal w szczególności z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) długotrwałego leczenia.

3. Oddanie w podnajem lokalu w całości lub części, bądź oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim może nastąpić na wniosek najemcy.

4. Gmina może nie wyrazić zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na czas oznaczony, w szczególności jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do kapitalnego remontu lub do rozbiórki;
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
- 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie.

Rozdział 7.

Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych

§ 23. 1. Pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 1046 ustawy Kodeks postępowania cywilnego są wynajmowane na okres 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejny okres.

2. Jeżeli najemca pomieszczenia tymczasowego nie ma zaległości w opłatach i znajduje się w trudnej sytuacji zdrowotnej lub ekonomicznej, Gmina może zawrzeć z nim umowę najmu socjalnego pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2 pkt 1.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 24. Do niezrealizowanych wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania z zasobu Gminy stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 25. Traci moc uchwała nr 61/VII/03 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żmigród.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żmigrodzie


mgr inż. Jan Czyżowicz

Załącznik
do uchwały nr 0007.XXV.350.2021
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 5 maja 2021 r.

Kryteria punktacji dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu w trybie określonym w § 7

Stan faktyczny podlegający ocenie	Kryterium oceny	Punktacja	Objaśnienia
1	2	3	4
1. Zamieszkiwanie wnioskodawcy w granicach administracyjnych Gminy Żmigród z zamiarem stałego pobytu	1) powyżej 10 lat przed datą złożenia wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej	5 pkt	Punkty nalicza się za pełne lata , na dzień weryfikacji wniosku w oparciu o dane zawarte w ankiecie weryfikacyjnej z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania
	2) od 5 do 10 lat przed datą złożenia wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej	3 pkt	
2. Przegęszczenie	1) poniżej 3 m ² (włącznie) na osobę w miejscu zamieszkania,	10 pkt	Punkty w przypadku oddzielnego zameldowania stałego wnioskodawców i jednoczesnego zamieszkiwania wnioskodawców pod jednym adresem, liczone są na podstawie potwierdzenia tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe) lub zarządcę budynku pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media lub potwierdzenie przez właściwą jednostkę po przeprowadzeniu postępowania, bądź na podstawie wywiadu środowiskowego. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 1 roku, przed złożeniem wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej. Wymóg 1 roku nie dotyczy małoletnich dzieci wnioskodawców. W przypadku
	2) od 3,01 m ² do 4,00 m ²	8 pkt	
	3) od 4,01 m ² do 5,00 m ² ,	5 pkt	
	4) od 5,01 m ² do 8 m ²	2 pkt	

			<p>osobnego zamieszkiwania wnioskodawców uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkiwania dzieląc ją na pół.</p> <p>W przypadku lokali składających się z 1 pomieszczenia bez kuchni należy pomniejszyć powierzchnię o 4 m².</p>
3. Wychowankowie placówek opiekuńczo – wychowawczych oraz rodzinnych form pieczy zastępczej z wyłączeniem placówek interwencyjnych	1) Jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż w ciągu 12 miesięcy po opuszczeniu placówki opiekuńczo – wychowawczej lub rodzinnej pieczy zastępczej,	15 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku.
	2) do 30 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu.	10 pkt	
	3) Jeżeli wniosek został złożony w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo – wychowawczej lub jednej z form rodzinnej pieczy zastępczej i realizowania indywidualnego programu usamodzielnienia (samodzielnego planu wychowawczego).	5 pkt	W przypadku, o którym mowa w pkt 4 wymagane jest zaświadczenie potwierdzające pobyt, wydane przez właściwą instytucję.
	4) Jeżeli wychowanek po opuszczeniu instytucjonalnej lub rodzinnej pieczy zastępczej przebywał w mieszkaniu wspomaganym, chronionym, treningowym	5 pkt	

<p>4. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy</p>	<p>1) zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym,</p> <p>2) Wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne.</p>	<p>3 pkt</p> <p>6 pkt</p>	<p>Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub orzecznika ZUS o niezdolności do pracy. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku osoby w wieku powyżej 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności – wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności.</p>
<p>5. Okres oczekiwania</p>	<p>1) za każdy pełny rok oczekiwania do 5 lat</p> <p>2) za każdy następny rok po pełnych 5 latach</p>	<p>1 pkt</p> <p>2 pkt</p>	<p>Punkty naliczane są na dzień weryfikacji w odniesieniu do daty złożenia wniosku.</p>
<p>6. Stan rodzinny</p>	<p>1) Za każde dziecko wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci uczących się – w wieku do 25 lat,</p> <p>2) Za rodzinę, w której wychowuje się troje i więcej dzieci w wieku do 18</p>	<p>2 pkt</p> <p>2 pkt</p>	<p>Ad. 1 i Ad. 2. Wymagane potwierdzenie szkoły w przypadku dzieci pomiędzy 18 – 25 rokiem życia.</p>

	<p>lat, a w przypadku dzieci uczących się – w wieku do 25 lat,</p> <p>3) Za faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem,</p> <p>4) Osoby wychowujące dzieci uczące się w wieku do lat 25, zameldowane i zamieszkujące razem w warunkach przegęszczenia poniżej 5 m² na osobę.</p>	<p>2 pkt</p> <p>6 pkt</p>	<p>Ad. 3. Wymagane potwierdzenie zarządcy (ile osób mieszka – opłata za media) lub wywiad środowiskowy oraz orzeczenie o rozwodzie</p>
7. Warunki mieszkaniowe	<p>1) Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną</p> <p>2) Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą</p> <p>3) Zamieszkiwanie w pomieszczeniu tymczasowym w rozumieniu ustawy</p>	<p>3 pkt</p> <p>3 pkt</p> <p>3 pkt</p>	<p>Ad. 1. Zarządca bądź właściciel powinien potwierdzić zły stan techniczny lokalu. Lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu, bądź lokal w którym stwierdzono występowanie czynnika zagrażającego zdrowiu.</p> <p>Ad. 2. Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu – kuchni, przedpokoju itp., potwierdzone przez zarządcę, właściciela budynku prywatnego, dysponenta budynku</p>
8. Bezdomność	<p>Przebywanie w schroniskach, innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi lub miejscach pobytu i innych miejscach czasowego</p>		<p>Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi</p>

	<p>pobytu przez okres dłuższy niż 6 miesięcy na dzień weryfikacji wniosku, w tym</p> <p>1) osoby samotne</p> <p>2) z dziećmi</p> <p>3) osoby objęte przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności</p>	<p>5 pkt</p> <p>15 pkt</p> <p>10 pkt</p>	<p>powinno być potwierdzone przez zarządcę lub dysponenta obiektu lub wywiad środowiskowy.</p> <p>Ad. 3. Wymagane jest pisemne poświadczenie realizacji programu przez co najmniej 6 miesięcy, wydane przez GOPS w Żmigrodzie</p>
9. Przemoc w rodzinie	Przemoc w rodzinie, o której mowa w ustawie o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie,	5 pkt	Osoby pokrzywdzone przemocą ze strony członków rodziny objęte procedurą „Niebieskiej Karty”, które przedstawia potwierdzenie wydane przez Zespół Interdyscyplinarny ds. Przeciwdziałania przemocy w Rodzinie bądź prawomocne orzeczenie sądowe potwierdzające, że wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem były pokrzywdzone przestępstwem związanym z przemocą w rodzinie.
10. Bierność wnioskodawcy	<p>1) za każdą rezygnację z zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego</p> <p>2) Brak aktualizacji wniosku pomimo dwukrotnego przesłania przez Gminę ankiety weryfikacyjnej.</p>	<p>- 8 pkt</p> <p>- 3 pkt</p>	Ad. 1. Punktacja naliczana jest na podstawie złożonego oświadczenia o rezygnacji z zawarcia umowy najmu wskazanego mieszkania.

11. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.	- 15 pkt	Ad. 1 i Ad. 2. Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu lub wywiadu środowiskowego.
	2) Samowolne zajęcie lokalu	- 20 pkt	Ad. 3. Dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony. Punktacja nie dotyczy osób, które utraciły mieszkanie lub dom wskutek licytacji komorniczej.
	3) zbycie posiadanego wcześniej mieszkania lub domu w okresie 10 lat poprzedzających weryfikację wniosku.	- 15 pkt	Ad. 4. Za tytuł prawny nie jest uznawana umowa najmu lokalu mieszkalnego na warunkach rynkowych, w tym umowa najmu okazjonalnego, a także skierowanie do miejsca pobytu lub pobyt w mieszkaniach wspomaganych.
	4) Posiadanie przez wnioskodawcę, jego małżonka lub osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania tytułu prawnego do innego lokalu	- 20 pkt	
	5) zaleganie z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego Gminy w okresie 2 lat od dnia weryfikacji wniosku - przez okres co najmniej 3 - miesięczny	- 6 pkt	

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Żmigrodzie
mgr inż. Jan Czyżowicz