

**OBWIESZCZENIE
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 29 czerwca 2015 r.

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Na podstawie: art.16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz.U. z 2011 r. nr 197, poz. 1172 z późn. zm.) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2004 r. nr 17, poz.310) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

Art.1. Postanawia się ogłosić tekst jednolity uchwały nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2004 r. nr 17, poz. 310) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) Uchwałą Nr XXVII/12/2005 Rady Miasta Żagań z dnia 24 lutego 2005 r. zmieniająca uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagania z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) Uchwałą Nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia 24 lutego 2005 r. zmieniająca uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagania z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) Uchwałą Nr LXIV/113/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 4 listopada 2010 r. zmieniająca uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagania z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) Uchwałą Nr V/15/2011 Rady Miasta Żagań z dnia 24 lutego 2011 r. zmieniająca uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagania z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) Uchwałą Nr XXIII/44/2012 Rady Miasta Żagań z dnia 18 maja 2012 r. zmieniająca uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagania z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Art.2. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miasta
Żagań

Wanda Winczaruk

UCHWAŁA Nr XVII/8/2004
Rady Miasta Żagań
z dnia 26 lutego 2004 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

(tekst jednolity)

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) oraz w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.)¹ uchwała się co następuje:

Rozdział I

Zasady ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań o statusie miejskim, zwane w dalszej treści uchwały Gminą Żagań.

2. ² Zasady wynajmowania lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań, a pozostające w dyspozycji Gminy Żagań, w tym lokali przeznaczonych na pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu zapisów art.1046 § 4 - 6 kpc zawarte są w odrębnych przepisach. Gmina Żagań może realizować zadania wynikające z ustawy i uchwały na podstawie porozumień zawartych z właścicielami innych zasobów mieszkaniowych.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Żagań tworzą lokale stanowiące własność Gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samodzielnym tych podmiotów.

4. ³ Lokalem w rozumieniu niniejszej uchwały jest lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań spełniający kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz.

¹ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy został ogłoszony w Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.

² § 1 ust. 2 zmieniony przez § 1 tiret pierwsze uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

³ § 1 ust. 4 zmieniony przez § 1 tiret drugie uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

1409 z późn. zm.)⁴, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

5. W przypadku powstania lokalu w wyniku nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy poddasza lub innych części wspólnych budynku, zostanie on włączony do ewidencji lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Żagań. Dotyczy to lokali powstałych w budynkach, w których Gmina Żagań jest wyłącznym właścicielem.

6. Lokal nie nadający się na stały pobyt ludzi może zostać zdjęty z ewidencji lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Żagań.

Rozdział II

Podmiotowy zakres umów najmu

§ 2. 1. Osoby pełnoletnie, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 5 ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, w chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji muszą łącznie spełniać poniższe warunki:

1) ⁵ (skreślony)

mieszkaniowych, położonego na terenie Gminy Żagań lub w miejscowości pobliskiej; w przypadku małżonków żadnemu z nich nie może przysługiwać taki tytuł,

2) ⁶ posiadać miejsce zamieszkania na terenie gminy Żagań o statusie miejskim,

3) posiadać dochody w wysokości określonej w § 3 niniejszej uchwały.

2. Za miejscowość pobliską uważa się każdą gminę bezpośrednio graniczącą z Gminą Żagań oraz miejscowość, do której czas dojazdu publicznymi środkami transportu przewidziany w rozkładzie jazdy, łącznie z przesiadkami, nie przekracza w obie strony dwóch godzin, licząc od stacji (przystanku) najbliższego miejsca zamieszkania. Do czasu tego nie wlicza się dojazdu do i od stacji (przystanku) w obrębie Gminy Żagań.

3. Wynajęcie lokalu, na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na rzecz osób, które:

1) ⁷ (skreślony),

2) nie spełniają kryterium dochodowego może nastąpić wyłącznie w sytuacjach uregulowanych w § 6 ust. 3, § 7 niniejszej uchwały.

4. Gmina Żagań wynajmuje lokale powstałe w wyniku adaptacji części wspólnych budynku stanowiącego własność Gminy Żagań, lub lokale, w których wnioskodawca przeprowadził na swój koszt prace remontowe, na podstawie wcześniej zawartych umów o przeprowadzenie prac adaptacyjnych lub remontowych.

⁴ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy został ogłoszony w Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.

⁵ § 2 ust. 1 pkt 1 skreślony przez § 1 uchwały nr V/15/2011 Rady Miasta Żagań z dnia 24 lutego 2011 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz uchwałę Nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia 27 października 2005r. zmieniająca uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r. Nr 56, poz. 1097), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2011 r.

⁶ § 2 ust. 1 pkt 2 zmieniony przez § 1 ust 1 uchwały nr LXIV/113/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 4 listopada 2010 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz uchwały Nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia 27 października 2005r. zmieniająca uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r. Nr 1, poz. 25), która weszła w życie z dniem 26 stycznia 2011 r.

⁷ § 2 ust. 3 pkt 1 skreślony przez § 1 ust. 2 uchwały nr LXIV/113/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 4 listopada 2010 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz uchwały Nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia 27 października 2005r. zmieniająca uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r. Nr 1, poz. 25), która weszła w życie z dniem 26 stycznia 2011 r.

5. ⁸ Kryteria, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie dotyczą osób wymienionych w ust. 6 oraz w § 9 niniejszej uchwały.

6. W wyjątkowych przypadkach wynikających z:

1) obowiązków nałożonych na Gminę Żagań odrębnymi przepisami prawa lub wynikającymi ze zwyczajów międzynarodowych,

2) charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy,

3) sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Gminy Żagań,

Burmistrz Miasta po zaopiniowaniu przez właściwą komisję Rady Miasta może zdecydować o wynajęciu lokalu mieszkalnego osobom, które nie spełniają warunków, określonych w ust. 1.

7. Przez osoby wymienione w § 2 ust. 6 pkt 2 rozumie się osoby sprowadzone do Gminy Żagań z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami. Umowa najmu zawierana jest na czas zatrudnienia w Gminie Żagań. Z chwilą uzyskania przez osoby wymienione w § 2 ust. 6 pkt 2 uprawnień rentowych lub emerytalnych, Gmina Żagań może zastosować odpowiednie zapisy § 5 niniejszej uchwały.

Rozdział III

Kryteria dochodowe

§ 3. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria:

1) w przypadku umów najmu lokali socjalnych dochód gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka rodziny wieloosobowej ubiegającej się o najem lokalu socjalnego i 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,

2) w przypadku umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony dochód gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka rodziny wieloosobowej ubiegającej się o najem mieszkania i 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

2. Dochody, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 uwzględnia się z okresu 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających zawarcie umowy najmu.

3. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się w kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

4. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

Rozdział IV

Katalog lokali wynajmowanych, w tym lokali wynajmowanych w celu poprawy warunków mieszkaniowych

⁸ § 2 ust. 5 zmieniony przez § 1 tiret trzecie uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

§ 4. 1. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane przez Gminę Żagań:

- 1) na czas nieoznaczony,
- 2) na czas oznaczony.

2. Lokalem przeznaczonym do gruntownego remontu jest lokal, w którym przyszły najemca w oparciu o umowę o prowadzenie prac remontowych wykonuje te prace na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów.

3. Lokal, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu powinien spełniać następujące warunki:

1) od 5 - 20m² łącznej normy powierzchni pokoi w przypadku gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych na każdego członka gospodarstwa domowego oraz od 5 - 15m² łącznej normy powierzchni pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego w przypadku gospodarstw trzyosobowych i większych, i

2) wartość brutto niezbędnych nakładów na wykonanie prac remontowych lub modernizacji w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi nie mniej niż 10% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej tego lokalu. Wysokość nakładów określa zarządca budynku na podstawie przedmiaru robót i kosztorysu zatwierdzonego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia, do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie.

4. Za prace remontowe w rozumieniu niniejszego paragrafu uważa się również modernizację lokalu polegającą na zmianie systemu ogrzewania na mniej uciążliwy dla środowiska naturalnego, bądź wyposażenie lokalu w pomieszczenia higieniczno - sanitarne i instalacje wodno - kanalizacyjne.

§ 5. 1.⁹ Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań może być zawarta w pierwszej kolejności z osobami spełniającymi jedno z poniższych kryteriów:

1)¹⁰ zamieszkują na terenie Gminy Żagań o statusie miejskim od co najmniej roku oraz nie posiadają lokali mieszkalnych lub lokali socjalnych i zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną uprawnioną do zamieszkiwania osobę kształtuje się poniżej 5m²,

2) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,

3) zamieszkują co najmniej 5 lat w lokalu opuszczonym przez najemcę lub byłego najemcę i nie wstąpiły w najem tego lokalu, a łączna powierzchnia pokoi wynosi od 5 - 20m², w przypadku gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych na każdego członka gospodarstwa domowego oraz od 5 - 15m² powierzchni łącznej pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego w przypadku gospodarstw trzyosobowych i większych, przy czym maksymalne normy powierzchni pokoi można zwiększyć nie więcej niż o 20%,

4) zamieszkiwały mniej niż 5 lat z najemcą lub byłym najemcą i nie wstąpiły w najem tego lokalu, przy spełnianiu kryteriów powierzchniowych, o których mowa w pkt 3 i po pozytywnym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową,

⁹ § 5 ust. 1 zmieniony przez § 1 ust. 3 uchwały nr LXIV/113/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 4 listopada 2010 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz uchwały Nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia 27 października 2005r. zmieniająca uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r. Nr 1, poz. 25), która weszła w życie z dniem 26 stycznia 2011 r.

¹⁰ § 5 ust. 1 pkt 1 zmieniony przez § 1 ust. 4 uchwały nr LXIV/113/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 4 listopada 2010 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz uchwały Nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia 27 października 2005r. zmieniająca uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r. Nr 1, poz. 25), która weszła w życie z dniem 26 stycznia 2011 r.

5) ¹¹ (skreślony).

2. W przypadku nie spełnienia kryteriów powierzchniowych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 Gmina Żagań może wskazać inny lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku, natomiast w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 4 wskazanie innego lokalu nastąpi po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. ¹² W uzasadnionych przypadkach podyktowanych interesem Gminy oraz na uzasadniony wniosek osoby ubiegającej się o przydział lokalu, Gmina Żagań może przydzielić lokal do remontu gruntownego o którym mowa w § 4 ust.3, z zastrzeżeniem, że remont ten wykonają na własny koszt, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów od wynajmującego.

§ 6. 1. Z kategorii osób, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 - 4 wyłącza się osoby, przeciwko którym zostały wszczęte postępowania sądowe zmierzające do wydania lokali oraz osoby, które samowolnie zajęły lokal.

2. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 3 - 4 jest nie zaleganie z wszelkimi opłatami z tytułu używania lokalu i właściwe korzystanie z lokalu.

3. Na wniosek osób, którym z powodu zaległości wypowiedziano umowę najmu, wynajmujący może przywrócić prawa najmu wynikające z dotychczasowej umowy. Przywrócenie najmu nastąpi pod warunkiem uregulowania przez te osoby wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego, łącznie z kosztami dochodzenia tych zobowiązań. Za płatności wynikających z podpisanej umowy w sprawie spłaty zobowiązań, przez okres co najmniej 6 miesięcy.

4. Warunkiem ponownego zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, wobec których sąd orzekł wydanie lokalu, jest uregulowanie przez te osoby wszelkich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego i pozytywna opinia Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział IVa¹³

Pomieszczenia tymczasowe

§ 7a. 1. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, na które przeznacza pomieszczenia oraz lokale o najniższym wyposażeniu technicznym, składające się z izby lub zespołu izb.

2. Gmina może wynajmować pomieszczenia oraz lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom uprawnionym do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.

3. Od podnajemców, o których mowa w ust. 2, gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi.

Rozdział V

¹¹ § 5 ust. 1 pkt 5 zmieniony przez § 1 tiret piąte uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

¹² § 5 ust. 3 dodany przez § 1 tiret szóste uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

¹³ Rozdział IVa dodany przez § 1 uchwały nr XXIII/44/2012 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 18 maja 2012 r. zmieniającej Uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2012 r. poz. 1127), która weszła w życie z dniem 15 czerwca 2012 r.

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

§ 7. W pierwszej kolejności umowy na czas nieoznaczony należy zawierać z osobami, które:

- 1) uzyskały uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego na podstawie wyroku sądowego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej (katastrofa budowlana, klęska żywiołowa),
- 3) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy zgodnie z wymogami zawartymi w § 5 ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały oraz spełniają warunki dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały,
- 4) opuściły dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Miasta Żagań,
- 5) uzyskały zgodę na najem mieszkania do remontu kapitalnego i remont ten wykonały zgodnie z umową zawartą z wynajmującym,
- 6) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 7) zamieszkują w lokalach, usytuowanych w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- 8) zamieszkują w lokalach, usytuowanych w budynkach wyznaczonych do sprzedaży i nie skorzystały z pierwszeństwa kupna zajmowanego mieszkania,
- 9) posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i występują o najem mieszkania dostosowanego do ich potrzeb ze względu na stan zdrowia: osoby niepełnosprawne poruszające się przy pomocy wózka inwalidzkiego, kul, osoby ociemniałe,
- 10) posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i występują z wnioskiem o najem mieszkania z zasobów Gminy o mniejszej liczbie pokoi.

§ 8. 1. W pierwszej kolejności umowy o najem lokalu socjalnego należy zawierać z osobami, które:

- 1) uzyskały prawo do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
- 2) spełniają warunki określone w § 3 dotyczącym wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu oraz warunki określone w § 5 niniejszej uchwały, dotyczące warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawców do ich poprawy,
- 3) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych i uzyskały status osoby bezdomnej.

2.¹⁴ Gmina Żagań zawiera umowę najmu lokalu socjalnego na okres do 3 lat. Wynajmujący może przedłużyć umowę na następny okres jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 8 ust. 1.

3.¹⁵ Na wniosek najemcy lub zarządcy nieruchomości, lokal mieszkalny może zostać wynajęty na prawach lokalu socjalnego pod warunkiem rozwiązania za porozumieniem stron

¹⁴ § 8 ust. 2:

- zmieniony przez § 1 tiret pierwsze uchwały nr XXVII/12/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 24 lutego 2005 r. zmieniająca uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 20, poz. 408), która weszła w życie z dniem 14 maja 2005 r.

- zmieniony przez § 1 tiret siódme uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

¹⁵ § 8 ust. 3 zmieniony przez § 1 tiret ósme uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie

dotychczasowej umowy najmu. Umowa najmu takiego lokalu może zostać zawarta w przypadku, gdy poziom dochodów gospodarstwa domowego spełnia kryterium, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1.

4.¹⁶ Na wniosek najemcy lub zarządcy nieruchomości, umowa najmu lokalu zawarta na prawach lokalu socjalnego może być zmieniona i zawarta na czas nieokreślony jeżeli dochody są wyższe aniżeli określone w § 3 ust. 1 pkt 1. Zmiana umowy nie dotyczy lokali znajdujących się w budynkach w całości przeznaczonych na lokale socjalne.

Rozdział VI

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 9. 1. Gmina Żagań, z zastrzeżeniem ust. 6 niniejszego paragrafu, może wyrazić zgodę na zamianę lokali będących przedmiotem najmu, a wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań, na lokale do których przysługują następujące tytuły prawne:

- 1) umowa najmu,
- 2) decyzja administracyjna o przydziale lokalu,
- 3) lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- 4) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- 5) prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

2. Zamiany mieszkań mogą dokonywać osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego mieszkania wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony pod warunkiem, że:

1) nie zalegają z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z najmem mieszkania, a w przypadku istnienia długu zostanie uregulowany sposób egzekucji zadłużenia lub nastąpi umorzenie długu związanego z zaległościami w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z najmem mieszkania,

2) zamiana nie spowoduje zmniejszenia ogólnej powierzchni pokoi do 5m² w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego uprawnionego do zamieszkiwania wraz z wnioskodawcą, zamiana nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy na wypłatę dodatków mieszkaniowych (osoba, która ma dodatek mieszkaniowy nie może dokonywać zamiany zajmowanego mieszkania na mieszkanie większe lub o wyższym standardzie).

3. Gmina Żagań umieszcza złożone oferty w prowadzonych katalogach i udostępnia je w sposób zwyczajowo przyjęty.

4. Gmina Żagań po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany osobom, względem których sąd orzekł wydanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań.

5. Gmina Żagań może nie wyrazić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na udział we współwłasności nieruchomości lub na własność nieruchomości.

zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

¹⁶ § 8 ust. 4:

- dodany przez § 1 tiret drugie uchwały nr XXVII/12/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 24 lutego 2005 r.

zmieniając uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 20, poz. 408), która weszła w życie z dniem 14 maja 2005 r.

- zmieniony przez § 1 tiret dziewiąte uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

6. Gmina Żagań, z uwagi na interes małoletniego, może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany, pomimo spełnienia wymogów określonych w niniejszym paragrafie.

§ 10. Do sprawy dotyczącej zamiany mieszkań pomiędzy zainteresowanymi stronami wymagane jest złożenie wniosków o zamianę mieszkań przez wnioskodawców. Informacje zawarte we wnioskach należy potwierdzać zarówno u zarządcy budynku jak i w wydziale spraw obywatelskich Urzędu Miasta (zameldowanie).

§ 11. Zamiana mieszkań pomiędzy zainteresowanymi stronami staje się skuteczna dopiero po zawarciu umowy najmu z zarządcą budynku.

§ 12. W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina Żagań dokonuje zamiany lokali oraz pośredniczy w zamianach między lokatorskich, przy zachowaniu w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań, minimalnej powierzchni pokoi 5m² na osobę.

§ 13. 1. Gmina Żagań na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu na inny lokal po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni i mniejszy o co najmniej jeden pokój od dotychczas zajmowanego lokalu, a w przypadku lokali jednopokojowych, mniejszy o co najmniej 5m² powierzchni użytkowej od dotychczas zajmowanego lokalu,

2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,

3) najemca jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się,

4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5m² na osobę),

5) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5m² na osobę).

2. Na wniosek najemcy, który nie spełnia warunków określonych w ust. 1, a najemca lub członek jego gospodarstwa domowego znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji zdrowotnej, Burmistrz Miasta może skierować wniosek o zamianę do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. W każdym roku kalendarzowym na cel określony w ust. 2 Gmina Żagań przekazuje 2 lokale.

4. ¹⁷ Gmina Żagań na uzasadniony wniosek najemcy oraz dla prawidłowej gospodarki lokalami komunalnymi może dokonać zamiany lokalu z urzędu na inny lokal osobom nie spełniającym kryteriów określonych w ust. 1.

Rozdział VII

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

§ 14. ¹⁸ Załatwianie spraw z zakresu najmu lokali rozpoczyna się od złożenia wniosku w sekretariacie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu.

¹⁷ § 13 ust. 4 dodany przez § 1 tiret dziesiąte uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

¹⁸ § 14 zmieniony przez § 1 tiret jedenaste uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie

§ 15. Informacje zawarte we wniosku muszą być potwierdzone przez właściwe instytucje - według wymagań określonych we wniosku.

§ 16. Wnioski osób spełniających warunki do zawierania umów w pierwszej kolejności są ujmowane na listach osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub pierwszeństwo zawarcia umowy na lokal socjalny.

§ 17. Listy osób, o których mowa w § 16 niniejszej uchwały poddawane są kontroli społecznej.

§ 18. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Miasta Żagań i ustala jej regulamin pracy.

§ 19. Listy osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawierania umów są sporządzane w miarę potrzeb.

§ 20. Wnioskodawcy ujęci na listach z pierwszeństwem zawarcia umowy na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego, którzy nie zostali załatwieni w danym roku, przechodzą do załatwienia w roku następnym chyba, że zaspokoją swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

§ 21.¹⁹ Umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i na lokal socjalny są zawierane przez Zarządcę budynku.

§ 22.²⁰ 1. Przed zawarciem umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony Zarządca budynku nalicza kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Kaucję ustala się w wysokości 6 krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Osoby, które wykonały remont lokalu zgodnie z zawartym porozumieniem mogą być zwolnione, do wysokości wartości przeprowadzonego remontu, w całości lub części, z obowiązku wpłacenia kaucji mieszkaniowej.

3. Obowiązek uiszczania kaucji nie dotyczy lokali objętych w najem w wyniku zamiany lub objęcia w najem lokalu zamiennego.

4. Do zwrotu kaucji stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 23. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być wynajmowane za czynsz wolny.

zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

¹⁹ § 21 zmieniony przez § 1 tiret dwunaste uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

²⁰ § 22 zmieniony przez § 1 tiret od trzynaste do szesnaste uchwały nr XXXV/92/2005 Rady Miasta Żagań z dnia z dnia 27 października 2005 r. zmieniającej uchwałę Nr XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 96, poz. 1590), która weszła w życie z dniem 22 grudnia 2005 r.

§ 24. Wynajęcie lokalu, o którym mowa w § 23 niniejszej uchwały powinno być poprzedzone przetargiem, celem którego będzie ustalenie najwyższej stawki czynszu wolnego.

§ 25. Przetarg może być ograniczony do osób, które złożą oświadczenia, że opuszczą dotychczas zajmowany lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy i przekażą go do dyspozycji Zarządcy budynku.

§ 26. Zasady i tryb organizowania oraz przeprowadzania przetargu określa Zarządca budynku.

Rozdział IX

Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

§ 28. Traci moc Uchwała Nr XXXVI/66/2001 Rady Miasta Żagania z dnia 29 listopada 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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