

Projekt

z dnia 16 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokali oraz najmu pomieszczeń tymczasowych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań o statusie miejskim.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Żagań o statusie miejskim,
- 4) komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 5) wnioskodawcy - osoba zamieszkująca i skupiająca centrum życiowe na terenie Gminy Żagań o statusie miejskim. Należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe, w szczególności, gdy wnioskodawca korzysta z usług ośrodków pomocowych lub placówek wychowawczo - oświatowych na terenie miasta Żagań,
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 504), obowiązującą w dniu składania wniosku,
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku. Za dochód, w rozumieniu niniejszej uchwały uznaje się wyłącznie udokumentowane stosownymi zaświadczeniami dochody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny wspólnie z nim zamieszkującymi, zgodnie z definicją dochodu, zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2021), z zastrzeżeniem, iż w stosunku do osób prowadzących działalność gospodarczą, w przypadku udokumentowania uzyskania straty - dochód osiągnięty w danym okresie, przyjmuje się jako zerowy.

§ 3. Zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań o statusie miejskim jest samorządowy zakład budżetowy - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu, zwany w dalszej części uchwały Zarządzającym zasobem, z zastrzeżeniem, że lokalami będącymi własnością komunalnych osób prawnych, spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy, a także lokalami pozostającymi w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, zarządzają te podmioty.

§ 4. Zasób mieszkaniowy Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zaś lokale temu służące uzyskiwane są z ruchu naturalnego ludności, w wyniku budowy, modernizacji, przebudowy, nadbudowy, adaptacji, zamiany, kupna, wynajmowania od innych właścicieli lub z innych źródeł.

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

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony i najem socjalny oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 6. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz Wnioskodawców, mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, jeżeli średni miesięczny dochód, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz Wnioskodawców, mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, jeżeli średni miesięczny dochód, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu wynikają z przepisów powszechnie obowiązujących i nie są uzależnione od osiągniętego dochodu.

§ 7. 1. W przypadku niespełnienia kryteriów dochodowych, określonych w § 6 uchwały, wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, przeznaczonego do remontu gruntownego.

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. W lokalu przeznaczonym do remontu gruntownego, wartość brutto niezbędnych nakładów na wykonanie prac remontowych lub modernizacyjnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi nie mniej niż 10% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu. Wysokość nakładów określa zarządca lokalu na podstawie przedmiaru robót i kosztorysu. Wartość odtworzeniowa 1 m² lokalu ustalana będzie na podstawie Obwieszczenia Wojewody Lubuskiego w sprawie ustalenia wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

4. Za prace remontowe w rozumieniu niniejszego paragrafu uważa się również modernizację lokalu polegającą na zmianie systemu ogrzewania na mniej uciążliwy dla środowiska naturalnego, szczególnie na systemy związane z mniejszą emisją zanieczyszczeń do powietrza, bądź wyposażenie lokalu w pomieszczenia higieniczno - sanitarne i instalacje wodno - kanalizacyjne.

5. Przydzielenie lokalu do remontu gruntownego wymaga zgody Burmistrza Miasta Żagań, poprzedzonej pozytywną opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 8. 1. Ustala się 10% obniżkę czynszu dla najemców, których średni miesięczny dochód, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Zarządzający zasobem, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu przez najemcę zaświadczeń o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

4. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy:

- 1) najmu socjalnego lokalu i tymczasowo pomieszczenia;
- 2) korzystającemu z dodatku mieszkaniowego;
- 3) zalegającemu z zapłatą należności za wynajmowany lokal, chyba, że zostanie zawarta ugoda określająca spłatę zaległości, pod warunkiem terminowego wywiązywania się z tej ugody.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani mogą być wnioskodawcy, którzy spełniają warunki określone w Rozdziale 2, są członkami wspólnoty samorządowej oraz:

- 1) nie mają w pełni zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych z uwagi na zamieszkiwanie w lokalu nadmiernie zagęszczonym tj. lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej - powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) są osobami bezdomnymi lub zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, bądź ich sytuacja mieszkaniowa jest niestabilna z innych przyczyn (np. trudnej sytuacji życiowej z powodu stanu zdrowia lub jeżeli źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne, rentowe itp.), z powodu których nie mogą zaspokoić własnych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) utracili mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) zamieszkują w lokalu, który ze względu na jego położenie (np. kondygnacje), wyposażenie techniczne, powierzchnię użytkową, nie jest odpowiedni dla wnioskodawcy lub osób tworzących z wnioskodawcą wspólne gospodarstwo domowe z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje Wnioskodawcom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniających kryteria dochodowe, określone w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, które:

- 1) zostały pozbawione lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w skutek działania siły wyższej lub zdarzenia losowego, w tym szczególnie: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) zamieszkują w lokalach mieszkalnych, położonych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia i zdrowia lub podlegającymi wyłączeniu z użytkowania;
- 3) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonych do rozbiórki lub przeznaczonych na cele związane z inwestycjami gminy;
- 4) uzyskały zgodę na najem lokalu do remontu gruntownego i remont ten wykonały, zgodnie z umową zawartą z zarządzającym zasobem.
- 5) wychowankom opuszczającym instytucjonalną pieczę zastępczą, inne placówki opiekuńczo - wychowawcze lub rodzinę zastępczą, w wyniku uzyskania pełnoletności, dla których ostatnim miejscem zamieszkania był teren gminy;
- 6) osobom bezdomnym, przebywającym na terenie gminy lub przebywającym w placówkach dla osób bezdomnych, dla których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina;
- 7) osobom dotkniętym przemocą domową, potwierdzoną prawomocnym orzeczeniem sądu;
- 8) osobom wymagającym szczególnego traktowania, ze względu na zasady współżycia społecznego, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji;

- 9) osobom, którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, przyznano prawo do najmu socjalnego lokalu.
- 10) posiadają orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 100

Rozdział 5.

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

§ 11. 1. Zamiany lokali mieszkalnych z inicjatywy wynajmującego (zamiana z urzędu), z dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, można dokonać w szczególnie uzasadnionych okolicznościach:

- 1) najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej potrzeby jego gospodarstwa domowego., szczególnie, gdy powierzchnia lokalu przekracza, w przeliczeniu na członków gospodarstwa domowego:
 - a) 50 m² - dla jednej osoby,
 - b) 25 m² - dla każdej kolejnej osoby,
- 2) wynajmowany lokal jest ostatnim lokalem Gminy w budynku stanowiącym współwłasność, a dotychczasowy najemca nie wyraża chęci wykupu lokalu;
- 3) przedmiotem najmu jest lokal (nieruchomość), który ze względu na stan techniczny zagraża życiu, zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia itp., co powinno być stwierdzone protokołem z kontroli okresowej, decyzją organu nadzoru budowlanego lub innym dokumentem;

§ 12. 1. Na wniosek najemcy lokalu może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal mieszkalny, pozostający w zasobie gminy (zamiana na wniosek). Zamiany na wniosek najemcy można dokonywać w szczególnie uzasadnionych przypadkach:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu, gdy na jednego członka gospodarstwa domowego przypada poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zamianę mieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych, uzasadniających zamianę mieszkania.

2. Warunkiem ubiegania się o zamianę lokalu na wniosek najemcy jest:

- 1) brak zaległości z tytułu najmu lokalu (zaległości czynszowe) oraz innych zaległości, związanych z użytkowaniem lokalu (media);
- 2) oddanie lokalu dotychczas zajmowanego w stanie technicznym umożliwiającym jego zasiedlenie.

§ 13. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać zamiany pomiędzy sobą, po uzyskaniu zgody zarządzającego zasobem.

2. Zamiana następuje na zgodne wnioski najemców lokali.

3. Zarządzający zasobem może odmówić zgody na zamianę lokali, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą, szczególnie w sytuacji, gdy:

- a) w wyniku zamiany nastąpi pogorszenie warunków bytowych, szczególnie powstałoby nadmierne zagęszczenie, gdy na jednego członka gospodarstwa domowego przypadłoby poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej lub warunki bytowe będą nieodpowiednie dla osoby mającej szczególne wymagania ze względu na niepełnosprawność lub stan zdrowia;
- b) w wyniku zamiany nastąpi zwiększenie obciążeń finansowych, związanych z większą powierzchnią użytkową lokalu, brakiem możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy itp.
- c) zamiana spowoduje zwiększenie wydatków gminy na wypłatę dodatków mieszkaniowych (osoba, która ma dodatek mieszkaniowy nie może dokonywać zamiany zajmowanego mieszkania na mieszkanie większe lub o wyższym standardzie).

d) jeżeli co najmniej jeden z wynajmujących, starających się o zamianę lokali posiada zaległości z tytułu najmu lokalu (zaległości czynszowe) oraz innych zaległości, związanych z użytkowaniem lokalu (media), chyba, że między stronami zamiany zostanie zawarta ugoda, zatwierdzona przez Zarządzającego zasobem, dotycząca spłaty istniejących zaległości, wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania, użytkuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem, dewastuje lokal lub posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

§ 14. Warunkiem dokonania zamiany lokali między najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcą lokalu pochodzącego z innego zasobu jest:

- 1) pisemne porozumienie między najemcami lokali;
- 2) wyrażenie zgody przez właściwych właścicieli zasobu mieszkaniowego na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych;
- 3) brak zaległości z bieżącymi opłatami należnymi właścicielom zasobów, w skład których wchodzi lokale mieszkalne podlegające zamianie, chyba, że zawarto ugodę w sprawie spłaty zaległości z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy są zobowiązane do złożenia w sekretariacie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu, wniosku o najem lokalu, zaświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, mogącego zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wnioskodawcy, położonego w gminie lub gminach sąsiednich. Oświadczenia składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej na podstawie art. 233 Kodeksu karnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1138).

2. W przypadku stwierdzenia braków formalnych wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Wniosek, który nie zostanie uzupełniony w wyznaczonym terminie pozostanie bez rozpatrzenia.

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

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

3. Umowy najmu z osobami znajdującymi się na listach oczekujących na przydział lokalu zawierane są w kolejności wynikającej z listy, stosownie do stanu osobowego rodzin oraz ilości wolnych lokali. Umieszczenie na liście osób oczekujących na przydział lokalu nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu.

4. Wnioskodawcy ujęci na listach z pierwszeństwem zawarcia umowy na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu, których wnioski nie zostały zrealizowane w danym roku, przechodzą do realizacji w roku następnym chyba, że zaspokoją swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

5. Osoby ujęte na listach osób oczekujących na przydział lokalu, zobowiązane są do informowania Zarządzającego zasobem mieszkaniowym gminy o każdej zmianie, dotyczącej szczególnie zmiany adresu zamieszkania, zmiany sytuacji mieszkaniowej, oraz zmiany sytuacji finansowej.

6. Zarządzający zasobem ma prawo do aktualizowania wniosków, celem weryfikacji, czy oczekujący na przydział lokalu spełniają kryteria określone w Rozdziale 2 i Rozdziale 3 uchwały. Niespełnienie obowiązku określonego w ust. 5, odmowa aktualizacji wniosku lub podanie nieprawdziwych danych skutkuje skreśleniem wnioskodawcy z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

7. Po trzeciej odmowie przyjęcia lokalu mieszkalnego, wskazanego przez Zarządzającego zasobem oczekujący na przydział lokalu zostanie przesunięty na koniec listy oczekujących na przydział lokalu. O przeniesieniu na koniec listy oczekujących Zarządzający zasobem zobowiązany jest powiadomić oczekującego na przydział pisemnie.

§ 17. 1. Listy osób, o których mowa w § 16 poddawane są kontroli społecznej, sprawowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Powołanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz ustalenie Regulaminu prac komisji należy do kompetencji Burmistrza Miasta Żagań.

3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) przeprowadzanie kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 3) weryfikacja list oczekujących,
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list oczekujących na przydział lokalu.

§ 18. 1. Umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu są zawierane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu.

2. Przed zawarciem umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony należy wnieść 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.

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

4. Obowiązek uiszczania kaucji nie dotyczy lokali objętych w najem w wyniku zamiany, objęcia w najem lokalu zamiennego oraz umów najmu socjalnego.

5. Do zwrotu kaucji stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172).

§ 19. 1. Osobom, które w procesie weryfikacji wniosku nie uzyskały uprawnienia do wpisania na listę oczekujących na przydział lokalu, przysługuje prawo wniesienia do Burmistrza Miasta Żagań odwołania, zawierającego uwagi i zastrzeżenia do rozstrzygnięcia Zarządzającego zasobem.

2. Złożenie odwołania przysługuje w terminie 14 dni od daty przyjęcia zawiadomienia o sposobie rozpatrzenia wniosku. Odwołanie wniesione z uchybieniem terminu nie podlega rozpatrzeniu.

§ 20. 1. Skreślenie z listy oczekujących na przydział lokalu następuje, gdy:

- 1) przekroczone zostało kryterium dochodowe, uprawniające do ubiegania się o przydział lokalu,
- 2) wnioskodawca zamieszkał na stałe poza gminą i gminami sąsiednimi,
- 3) wnioskodawca złożył oświadczenie o rezygnacji z ubiegania się o lokal,
- 4) wnioskodawca zaspokoił potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

2. O skreśleniu z listy oczekujących na przydział lokalu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

Rozdział 7.

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

§ 21. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360), mogą pozostać w tym lokalu przy łącznym spełnieniu poniższych warunków:

- 1) wspólnego i nieprzerwanego zamieszkiwania z najemcą do dnia opuszczenia lokalu lub śmierci przez okres minimum 3 lat,
- 2) spełnienia kryterium dochodowego, o którym mowa w Rozdziale 2,
- 3) braku zaległości w opłatach za lokal przy czym warunek ten uważa się za spełniony jeżeli została podpisana ugoda na spłatę zadłużenia i następuje regularne wywiązywanie się z tej ugody,
- 4) nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej gminie.

5) powierzchnia mieszkalna (łączna powierzchnia pokoi) przypadająca na każdą osobę pozostałą w lokalu nie przekracza 20 m² w przypadku gospodarstw jednoosobowych oraz 10 m² w przypadku gospodarstw wieloosobowych.

2. Jeśli nie zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 osoby zajmujące lokal są zobowiązane do opuszczenia i wydania lokalu w terminie nie dłuższym jak 3 miesiące od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

2. W przypadku, gdy lokal nie zostanie opróżniony Zarządzający zasobem wszczyna działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu, obciążenia kosztami za bezumowne korzystanie z lokalu oraz naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnością, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 23. 1. Przy wskazywaniu lokalu osobie z niepełnosprawnością należy uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w oparciu o treść przedłożonego przez wnioskodawcę orzeczenia o niepełnosprawności, wydane przez organ do tego uprawniony.

2. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu (niska kondygnacja) oraz poruszania się po lokalu lub mieć możliwość dostosowania go do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

3. Przy wskazywaniu lokalu uwzględniać należy schorzenia innych członków gospodarstwa domowego, wspólnego z wnioskodawcą.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 24. 1. Na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Żaganiu, w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin oraz zagrożeniu ubóstwem, z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się lokale na realizację zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej.

2. Każdorazowe przeznaczenie lokalu na realizację zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej nastąpi w drodze zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 25. 1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem osobom oczekującym na przydział lokalu.

2. W przypadku braku osób chętnych do zawarcia umowy lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m², lokale mogą być przeznaczone do oddania w najem za czynsz ustalony w drodze publicznego przetargu, w którym mogą uczestniczyć osoby posiadające uprawnienie do ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy lub wyłączone z zasobu mieszkaniowego gminy i przeznaczane do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego.

Rozdział 11.

Ponowne zawarcie umowy najmu.

§ 26. Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną rozwiązania stosunku najmu było zadłużenie, możliwe jest ponowne zawarcie umowy, której przedmiotem będzie zajmowany lokal lub inny lokal o mniejszej powierzchni lub obniżonym standardzie jeżeli zostaną spełnione łącznie warunki:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku pełnej spłaty zaległości wraz z kosztami jej dochodzenia lub zawarcia ugody na spłatę zobowiązania i regularnej spłaty przez minimum 6 m-cy,
- 3) osoba ta spełnia kryteria dochodowe wymagane do zawarcia umowy określone § 6 Uchwały.

§ 27. 1. Jeżeli po upływie okresu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu, dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają progu dochodowego określonego w § 6 ust. 2 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały, na wniosek tych osób zawierana jest kolejna umowa najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony.

2. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad wysokość określoną dla najmu socjalnego lokalu (§ 6 ust. 2 pkt 1 i 2), jednak nie większą niż określona dla umów najmu zawieranych na czas nieokreślony (§ 6 ust. 1 pkt 1 i 2), dopuszcza się zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na warunkach obowiązujących dla takiego rodzaju najmu.

3. Osoby, które nie wystąpiły o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu po upływie jego obowiązywania przez okres 3 miesięcy zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Zarządzającego zasobem.

4. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu, Zarządzający zasobem, z upoważnienia gminy, wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu, a do czasu wydania lokalu użytkownikowi lokalu naliczane jest odszkodowanie za jego bezumowne zajmowanie.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań oraz Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu

§ 29. Utrzymuje się w mocy Zarządzenie nr 25/2019 Burmistrza Miasta Żagań z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej

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

Przewodniczący Rady Miasta
Żagań

Adam Matwijów

UZASADNIENIE

W związku z wejściem w życie Ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw z dnia 22 marca 2018 r. (tj. Dz.U z2018 r. poz. 756 ze zm.) utraciła moc obowiązującą Uchwała XVII/8/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (tj. Lubus.2015.1378). Z uwagi na powyższe, istnieje potrzeba uchwalenia nowej uchwały regulującej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oraz najmu socjalnego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań o statusie miejskim.

Niniejszy projekt Uchwały reguluje kompleksowo tematykę najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego oraz innych zagadnień, określonych w art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, związanych z prowadzoną przez Gminę Żagań o statusie miejskim gospodarką lokalami mieszkalnymi i najmem socjalnym lokali.