

**UCHWAŁA NR XXXVI/142/17
RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH**

z dnia 30 listopada 2017 r.

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

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 i z 2017 r. poz. 1442 i 1529) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żary o statusie miejskim, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
- 5) kryteria wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²;
- 6) wynajmowania pomieszczeń tymczasowych;
- 7) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 8) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

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

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

3. Lokale wspierane, usytuowane w zasobie komunalnym Gminy lub w ramach lokali pozyskanych znajdujących się na mocy stosownych porozumień w dyspozycji Gminy, zasiedlane są na zasadach określonych w programach realizacji tej formy mieszkalnictwa.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) żarskiej wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć ogół osób zamieszkałych w granicach administracyjnych miasta Żary;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Żary o statusie miejskim;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Żary o statusie miejskim lub jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, działającą na zasadach określonych w zawartej z Gminą umowie, z którą lokator związany jest umową najmu lokalu;
- 4) wydziale - należy przez to rozumieć właściwy wydział Urzędu Miejskiego w Żarach, do zakresu działania którego należy rozpatrywanie i załatwianie wniosków w sprawach o nawiązanie stosunku prawnego do lokalu

oraz pomieszczenia tymczasowego, w sprawach o rozwiązanie umów najmu lokalu, tworzenie listy osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych, zamiennych i docelowych, realizację przydziałów lokali osobom umieszczonym na listach, wskazywanie lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, zamiany mieszkań i inne czynności wynikające z ustawy i niniejszej uchwały;

- 5) Społecznej Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć zespół osób powołanych zarządzeniem Burmistrza do rozpatrywania spraw mieszkaniowych w zakresie ustalonym w niniejszej uchwalę;
- 6) ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 7) lokalu socjalnym o podwyższonym standardzie - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny położony w budynku wzniesionym lub adoptowanym na lokale socjalne po roku 2000.
- 8) lokalu docelowym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 9) lokalu pozyskanym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty Gminie przez innego właściciela w celu podjęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia tymczasowego z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 10) lokalu wspieranym należy przez to rozumieć:
 - a) mieszkania chronione w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej,
 - b) mieszkania readaptacyjne;
- 11) danych eksploatacyjnych lokalu - należy przez to rozumieć kondygnację, na której lokal jest położony, powierzchnię użytkową lokalu, powierzchnię mieszkalną lokalu, liczbę izb, w tym liczbę pokoi oraz ich powierzchnię, łazienkę, wc, kuchnię, oraz media (ogrzewania, gaz, woda itp).
- 12) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) programie gospodarowania -należy przez to rozumieć obowiązująca uchwałę Rady Miejskiej w Żarach w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 14) lokalu uwolnionym - należy przez to rozumieć lokal wolny od praw i rzeczy;
- 15) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku lub jego weryfikacji, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 16) najniższej rencie socjalnej - należy przez to rozumieć najniższą kwotę renty socjalnej, obowiązującej w dniu złożenia wniosku lub jego weryfikacji, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 4. 1. Lokale wynajmowane są osobom pełnoletnim - członkom żarskiej wspólnoty samorządowej, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwalę. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeks cywilny, osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego oraz osób, o których mowa w § 23 ust. 1 pkt 1 i 2.

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

3. Lokale mogą być za zgodą Burmistrza przeznaczone na realizację programów mających na celu przygotowanie osób tam zamieszkujących do usamodzielnienia się.

§ 5. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się część lokali z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne.

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

3. Zakwalifikowanie lokalu do wynajmu jako lokal socjalny dokonuje wynajmujący w zgodzie z zasadami określonymi w programie gospodarowania oraz uchwale Rady Miejskiej w Żarach w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne miasta Żary, po uprzednim uzyskaniu zgody Burmistrza.

4. Lokale socjalne mogą być przedmiotem zamiany.

5. Rejestr lokali socjalnych prowadzi wynajmujący.

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

2. Liczba wydzielonych pomieszczeń tymczasowych powinna w miarę możliwości odpowiadać bieżącym potrzebom.

3. Zakwalifikowanie lokalu na pomieszczenie tymczasowe dokonuje wynajmujący w zgodzie z zasadami określonymi w programie gospodarowania oraz uchwale Rady Miejskiej w Żarach w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy, po uprzednim uzyskaniu zgody Burmistrza.

4. Pomieszczenia tymczasowe Gmina przeznaczają do wynajmu w sytuacjach określonych w ustawie.

5. Rejestr pomieszczeń tymczasowych prowadzi wynajmujący.

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

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

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

4. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 2 i 3, podejmuje Burmistrz.

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

§ 9. 1. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu docelowego lub zamiennego w najem bez wyposażenia w nadające się do użytkowania instalacje i urządzenia techniczne, w oparciu o przepisy § 20.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu wraz z zakresem niezbędnych do wykonania prac przez przyszłego najemcę podawany będzie do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarach na okres 30 dni liczony od daty jego wywieszenia.

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

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

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

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

§ 10. Lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe oddawane w najem powinny być odnowione.

Rozdział 2.

Warunki wynajmowania lokali docelowych

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

1) są członkami żarskiej wspólnoty samorządowej;

2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:

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

3) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 12 ;

4) złożą wniosek o przydział lokalu.

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

3. Prawo do najmu lokalu docelowego z preferencją punktową mają wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo - wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze , jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Gminie Żary o statusie miejskim oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu docelowego i w okresie do 3 lat od opuszczenia ww. placówek złożą wniosek o przydział lokalu docelowego. Po tym okresie osoby te mogą ubiegać się o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących.

§ 12. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu docelowego na czas nieoznaczony, nie może przekroczyć:

- 1) 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 125 % najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W uzasadnionych przypadkach wysokość dochodu, o którym mowa w ust. 1, może być wyższa. Wnioski w tych sprawach rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Rozdział 3.

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

§ 13. 1. Wnioski o przydział lokali docelowych wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, przyjmuje i rozpatruje Burmistrz.

2. Wniosek powinien zawierać następujące dane:

- 1) imię, nazwisko oraz datę urodzenia wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 2) adres miejsca zamieszkania wnioskodawcy oraz dane eksploatacyjne lokalu, potwierdzone przez właściciela, zarządcę lub administratora;
- 3) odpowiednio udokumentowany dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku ;

3. Wzór wniosku o przydział lokalu docelowego ustala Burmistrz.

4. Termin składania wniosków upływa 31 sierpnia każdego roku.

5. Z zastrzeżeniem ust. 6, wnioski złożone po terminie, o którym mowa w ust. 4, będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

6. Wniosek złożony po terminie, o którym mowa w ust. 4, z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy, może być skierowany do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

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

2. Weryfikacja polega na sprawdzeniu, czy osoby te nadal spełniają warunki, o których mowa w § 11 i § 12.

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

4. Osoby, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie, umieszcza się w projekcie listy według grup osobowych odpowiadających liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, w kolejności wynikającej z ilości punktów przyznanych zgodnie z "Regulaminem przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych", stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. W przypadku gdy więcej niż jedno gospodarstwo domowe w danej grupie osobowej uzyska taką samą ilość punktów, o kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku.

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

6. Jeżeli w okresie zakończenia weryfikacji gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego wykaże, że dochody jego są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o wynajęcie lokalu socjalnego, osobę tę, skreśla się z tej listy i umieszcza ją na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego w odpowiedniej grupie osobowej w kolejności wynikającej z ilości punktów przeliczonych w zakresie kryteriów, o których mowa w "Regulaminie przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych", stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 15. 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego poddaje się konsultacji społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Żarach oraz umieszczenie na stronie internetowej Urzędu od 1 do 15 listopada w roku tworzenia listy.

2. Na końcu listy zamieszcza się informację o terminie i miejscu składania ewentualnych skarg, wniosków i odwołań.

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

2. Skargi, wnioski i odwołania, o których mowa w ust. 1 rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa w terminie do 30 listopada roku tworzenia listy.

3. Zawartą w protokole opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej dotyczącą rozpatrzenia wniesionych skarg, wniosków i odwołań o których mowa w ust. 1, zatwierdza Burmistrz.

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

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

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

Rozdział 4.

Realizacja listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego

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

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

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

- 1) 12-20 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 7-10 m² w gospodarstwie wieloosobowym, chyba, że przyszły najemca lokalu wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni.

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

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

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

7. Dopuszcza się przekroczenie normatywu powierzchni pokoi:

- 1) do 30% albo
- 2) do 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej lokalu nie przekracza 60% - jeżeli nadwyżka powierzchni nie stanowi odrębnego pokoju.

§ 18. 1. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu docelowego do zasiedlenia Wydział sprawdzi:

- 1) czy wysokość dochodów tej osoby mieści się w granicach określonych w § 12, z zastrzeżeniem przypadków szczególnych, które są rozpatrywane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Jeżeli warunek ten nie jest spełniony lub nie ma możliwości jego sprawdzenia, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14;
- 2) czy osoba ta, jeżeli była najemcą lokalu socjalnego, do którego utraciła prawo do przedłużenia umowy najmu, nie zalega z opłatami za użytkowanie lokalu; w przypadku:
 - a) stwierdzenia zaległości - osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14,
 - b) braku zaległości - przydział lokalu nie może nastąpić, jeżeli uregulowanie zaległości było wynikiem ich całkowitego umorzenia lub spłaty w formie odpracowania w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę wskazania lokali; w takim przypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu upływu ww. okresu;
- 3) czy osoba ta spełnia warunki określone w § 11 ust. 1 pkt 1 i 2.

2. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego wybranej osoby jest na poziomie uprawniającym do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego, określonym w § 25 ust. 1 pkt 2, a liczba punktów tej osoby na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego w odpowiedniej grupie osobowej, Burmistrz, na jej wniosek, wskaże tej osobie do zasiedlenia lokal socjalny poza kolejnością. W innym wypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

3. Osoby, którym wskazane zostały lokale do zasiedlenia, powinny w ciągu 5 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się w Wydziale w celu złożenia oświadczenia o przyjęciu lokalu do najmu pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnują.

4. Osobie, której Burmistrz wskaże do zasiedlenia lokal, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Osobę, która po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia, skreśla się z listy.

5. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny odmówiła podpisania umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

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

§ 20. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu przysługuje osobom, które zgłosiły chęć najmu lokalu wytypowanego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy na zasadach określonych w § 9.

§ 21. 1. Osobom w przypadkach szczególnie uzasadnionych Burmistrz może w ciągu roku przydzielić lokal docelowy poza listą osób uprawnionych do przydziału takiego lokalu.

2. Przydział lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, następuje na ich wniosek złożony za pośrednictwem Wydziału, w szczególności wraz z pozytywną opinią:

- 1) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wyrażoną w wywiadzie środowiskowym;
- 2) Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 5.

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

§ 22. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w § 17 ust. 1, z osobami które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały z nim przez co najmniej 5 lat, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w § 12 ust. 1, z najemcą została rozwiązana umowa najmu, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych; te same warunki powinna spełniać osoba wskazana przez najemcę, który zamierza lokal opuścić i zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie przez niego wskazanej;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, są jednak:
 - a) osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - b) zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - c) osobami umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
 - d) dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta albo konkubiny,

- jeżeli zamieszkiwały z najemcą co najmniej 5 lat, albo zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez 12 miesięcy do chwili śmierci w celu sprawowania faktycznej opieki, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w § 12 ust. 1, lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, a z najemcą, który lokal opuścił, została rozwiązana umowa najmu;

3) zamieszkują w lokalu, którego najemca nie zamierza opuścić, ale z powodu podeszłego wieku, stanu zdrowia lub innej szczególnej okoliczności (np. w związku z ofertą sprzedaży lokalu), zwróciły się z prośbą o rozwiązanie z dotychczasowym najemcą za jego zgodą umowy najmu i przyznanie im tytułu prawnego do tego lokalu, jeżeli osoby te:

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

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

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

d) umieszczone były w rodzinie zastępczej najemcy,

e) są dzieckiem zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny,

- i przez co najmniej 5 lat zamieszkiwała z najemcą, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe i ponosiła ciężary utrzymania lokalu, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 12 ust. 1, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat należnych;

4) zamieszkują w lokalu podzielonym odrębnymi tytułami prawnymi, w którym część lokalu objęta tytułem została uwolniona, a najemca pozostałej części lokalu złożył wniosek o scalenie lokalu i przyznanie w najem całości w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu po scaleniu na własność. Warunkiem jest, aby najemca ubiegający się o scalenie lokalu nie zalegał z opłatami z tytułu czynszu i opłat niezależnych, które jednocześnie wnoszone są bez korzystania z dodatku mieszkaniowego, a powierzchnia pokoi po scaleniu nie odbiegała od normatywu, o którym mowa w § 17 ust. 3, 4 i 7;

5) zamieszkują w lokalu, do którego utraciły tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, lokalu jednak nie opuściły, a wyrażają zgodę na objęcie wskazanego przez Burmistrza lokalu o niższych opłatach oraz realizują warunki umożliwiające spłatę zadłużenia za lokale komunalne w formie odpracowania należności na rzecz Gminy lub inną formę oddłużenia ich zaległości (np. ugoda);

6) pozostały w lokalu opuszczonym przez osobę, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, zamieszkiwały z nią przez co najmniej 5 lat, są jedną z osób wymienionych w pkt. 3 lit a do e, wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 12 ust. 1 oraz zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu;

7) zamieszkują przez co najmniej 5 lat w lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jednak nadal przebywa w lokalu i nie jest zainteresowana uregulowaniem długu, są jedną z osób wymienionych w pkt 3 lit. a do e, wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu oraz zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu, a dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 12 ust. 1.

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

3. Osoba ubiegająca się o zgodę Burmistrza na nawiązanie najmu na zadach określonych w ust. 1 pkt 6 i 7 jest zobowiązana przed jej uzyskaniem do uregulowania ciążących na lokalu zaległości z tyt. czynszu i opłat należnych.

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

Rozdział 6.

Zasady przydzielania lokali zamiennych

§ 23. 1. Burmistrz zapewnia lokale zamienne osobom, które:

1) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Gminy, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki, modernizacji lub remontu budynku;

- 2) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Gminy, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej jednak niż na rok;
- 3) zamieszkują w lokalach wymagających opróżnienia, o których mowa w art. 32 ustawy;
- 4) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach użyteczności publicznej stanowiących własność Gminy, które po wykonaniu prac adaptacyjnych zostaną przeznaczone na cele użytkowe;
- 5) zobowiązane są opróżnić lokal w związku z upływem terminu dysponowania tym lokalem przez Gminę;
- 6) uzyskają prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego lub zawartej z Gminą ugody;
- 7) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Gminy i otrzymały ofertę nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu i wypowiedziano najemcy umowę najmu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy;
- 8) zajmują lokal stanowiący własność Gminy, położony w budynku posadowionym na nieruchomości zabudowanej przeznaczonej do zbycia;
- 9) utraciły możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.

2. Wykaz najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego oraz wykaz budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 1-8 na dany rok zatwierdza Burmistrz. W sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 9, decyzję o przyznaniu lokalu zamiennego podejmuje Burmistrz, na wniosek wynajmującego, niezwłocznie.

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

4. Pierwszeństwo przydziału lokalu zamiennego mają osoby wymienione w ust. 1 pkt 9 oraz osoby zajmujące lokale, w których występuje zagrożenie życia lub mienia stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego.

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

Rozdział 7.

Warunki wynajmowania lokali socjalnych

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

- 1) są członkami żarskiej wspólnoty samorządowej;
- 2) wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, nie może przekroczyć:
 - a) 150 % najniższej obowiązującej renty socjalnej w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100 % najniższej obowiązującej renty socjalnej w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:
 - a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu nie przekracza 5 m². W przypadku gdy w lokalu socjalnym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju, wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15 m² od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy ubiegającymi się o przydział lokalu socjalnego są małżonkowie zamieszkujący w dwóch różnych lokalach na terenie miasta, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach, w przypadku, gdyby obydwójce zamieszkiwali w którymkolwiek z nich. Nie dotyczy to osób, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie w nim zamieszkują w charakterze najemcy albo podnajemcy oraz osób o których mowa w ust. 2 lub
 - b) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) złożą wniosek o przydział lokalu.

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

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu socjalnego

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

2. Burmistrz po zbadaniu, że wnioskodawca spełnia kryteria wymienione w § 24 ust. 2 przyznaje tej osobie 150 pkt i umieszcza ją na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego.

3. Wnioski o dostarczenie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego, Burmistrz umieszcza w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego w kolejności ich wpływu.

Rozdział 9.

Realizacja listy osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych oraz zasady dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu

§ 26. 1. Przydziały lokali socjalnych , realizuje Burmistrz w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem § 28. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, pod warunkiem, że liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy w odpowiedniej grupie osobowej. W przeciwnym razie osobę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

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

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

4. W przypadku osób niepełnosprawnych, które legitymują się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004 r. oraz osób legitymujących się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy wymienionej w ust. 3, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana przez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

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

6. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu socjalnego do zasiedlenia należy sprawdzić, czy osoba ta nadal spełnia warunki, o których mowa w § 24 ust. 1.

7. W przypadku stwierdzenia, że osoba wybrana nie spełnia warunków wymienionych w § 24 ust. 1 lub gdy nie ma możliwości ich sprawdzenia, pomija się ją do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

8. Jeżeli jednak dochód gospodarstwa domowego tej osoby jest na poziomie, o którym mowa w § 12, umożliwiającym jej ubieganie się o przydział lokalu docelowego, a liczba punktów na liście socjalnej tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszym miejscu listy osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych w odpowiedniej grupie osobowej, Burmistrz przydzieli tej osobie, na jej wniosek, lokal docelowy poza kolejnością.

9. Osobie ujętej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, której Burmistrz wskaże lokal socjalny do zasiedlenia, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu.

10. Jeżeli osoba ujęta na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia, pomija się ją w kolejności do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

11. Osoba, która przyjęła wskazany do zasiedlenia lokal socjalny, powinna niezwłocznie licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się do wynajmującego w celu podpisania umowy najmu lokalu socjalnego pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnuje. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

§ 27. 1. Dostarczanie lokali socjalnych osobom ujętym w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego realizuje Burmistrz, w kolejności umieszczenia w rejestrze w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem ust. 3, 4 i 6.

2. Ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego składa Burmistrz, a umowa najmu lokalu zawierana jest przez wynajmującego.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które ujęte są w wykazie budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia.

4. W szczególnych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego poza kolejnością wynikającą z rejestru.

5. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczenia lokali socjalnych osobom uprawnionym do nich z mocy wyroku sądowego w odmienny sposób, w formie ugody lub stosownego porozumienia zawartego pomiędzy Burmistrzem a wierzycielem.

6. W przypadku zawarcia ugody lub porozumienia, o których mowa w ust. 5 ustalone w nich zasady mają pierwszeństwo w realizacji przed zasadami określonymi w ust. 1.

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

§ 28. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tj.:

- 1) nadal zamieszkuje w lokalu socjalnym;
- 2) wnosi na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu;
- 3) spełnia kryteria, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 2.

2. Jeżeli najemca lokalu socjalnego, z wyłączeniem lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie, utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 24 ust. 1 pkt 2, a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 12, Burmistrz, na jego wniosek może przekwalifikować zajmowany lokal socjalny na docelowy i dokonać przydziału tego lokalu na czas nieoznaczony.

3. W przypadku wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 2 przekwalifikowany lokal socjalny zostaje wykreślony z rejestru lokali socjalnych, a osoba z którą została zawarta umowa na czas nieokreślony, jeżeli oczekiwała na przydział lokalu docelowego zostaje skreślona z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

4. Jeżeli najemca lokalu docelowego o niskim standardzie, w budynkach niezbywalnych, utraci tytuł prawny do zajmowanego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, i sąd wyda wobec tej osoby wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego lub utracił dochód kwalifikujący go do lokalu docelowego, Burmistrz może w szczególnie uzasadnionych przypadkach wyrazić zgodę na przekwalifikowanie tego lokalu na lokal socjalny oraz dokonać przydziału tego lokalu na czas określony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.

Rozdział 10.

Zasady przydzielania pomieszczeń tymczasowych

§ 29. Wydział w kolejności wpływu umieszcza w rejestrze wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego:

- 1) wnioski komorników sądowych o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, jeżeli dłużnika lub wierzyciel nie wskazali pomieszczenia tymczasowego;
- 2) wyroki orzekające eksmisję z powództwa Gminy, z których nie wynika prawo pozwanego do lokalu socjalnego lub zamiennego.

§ 30. 1. Dostarczenie pomieszczeń tymczasowych osobom ujętym w rejestrze, o którym mowa w § 29 realizuje Burmistrz w kolejności umieszczenia w rejestrze w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 5.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu pomieszczenia tymczasowego przysługuje osobom, które ujęte są w wykazie budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia.

3. W szczególnych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz wskaże dłużnikowi/pozwanemu pomieszczenie tymczasowe poza kolejnością wynikająca z rejestru.

4. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązywania sposobu dostarczenia pomieszczeń tymczasowych w odmienny sposób, w formie stosownej ugody lub porozumienia zawartego pomiędzy Burmistrzem i wierzycielem/powodem.

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

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

Rozdział 11.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

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

- 1) pomiędzy stronami zainteresowanymi zamianą w trybie przepisów § 33;
- 2) do uwolnionego lokalu wskazanego przez Burmistrza w trybie przepisów § 34.

2. Wnioski w sprawach o zamianę rozpatruje Burmistrz po uprzednim zasięgnięciu opinii wynajmującego.

3. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz na wniosek zainteresowanego oraz wynajmującego.

4. Wydział prowadzi rejestr osób oczekujących zamiany zajmowanego lokalu, w tym rejestr osób ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o niższym czynszu w związku z ciążącymi na nich zaległościami czynszowymi.

5. Zadaniem wynajmującego jest ułatwienie zamiany lokali wszystkim zainteresowanym, w szczególności:

- 1) przygotowanie koncepcji dokonywania zamian oraz jej realizacji po uzyskaniu akceptacji Burmistrza;
- 2) udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) udzielanie pomocy osobom zainteresowanym zamianą lokali w załatwianiu związanych z tym formalności oraz zapewnienie ich realizacji;
- 4) wskazywanie osób chętnych do zamiany lokali;
- 5) inicjowanie zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a zwłaszcza wśród:
 - a) osób zamieszkujących w lokalach, mających zaległości czynszowe na lokale o niższych opłatach,
 - b) najemców regularnie wnoszących opłaty czynszowe i zamieszkujących lokale o niskim standardzie na lokale o wyższym standardzie, oraz
 - c) z przyczyn ekonomicznych,
 - d) w celu sprzedaży,

e) w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

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

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

- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady zawarte w programie gospodarowania;
- 2) w lokalu objętym zamianą zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę lub powierzchnia mieszkalna na osobę przekraczałaby minimalną powierzchnię określoną dla lokali socjalnych czy docelowych i nie ma innych uzasadnionych przyczyn;
- 3) zamiana spowoduje zwiększenie wydatków Gminy na wypłatę dodatków mieszkaniowych, ponieważ osoba ubiegająca się o zamianę posiada uprawnienia do dodatku mieszkaniowego;
- 4) nie został spełniony warunek o którym mowa w ust. 1;
- 5) osoba, na której ciążyą zaległości czynszowe, w wyniku zamiany uzyskałaby lokal o wyższych opłatach.

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

4. Zamiana na lokal wymagający ponoszenia wyższych opłat czynszowych nie może nastąpić w przypadku gdy zainteresowany zalegał z opłatami za dotychczas zajmowany lokal, a uregulowanie tych zaległości było wynikiem:

- 1) całkowitego umorzenia w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę dokonania zamiany;
- 2) częściowego umorzenia w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę dokonania zamiany.

5. Jeżeli lokale, będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasoby Gminy lub lokale pozyskane będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, wydana zostanie zgoda warunkowa, a zawarcie umowy najmu nastąpi po uregulowaniu długu.

6. Zamiana lokali zadłużonych dopuszczalna jest bez konieczności uregulowania długu przed zawarciem umowy najmu, w przypadkach objęcia w drodze zamiany lokalu o niższym standardzie wskazanego przez Burmistrza.

§ 33. 1. Zamiany lokali mieszkalnych, o których mowa w §31 ust. 1 pkt 1, mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a podnajemcami lokali pozyskanych;
- 3) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy lub podnajemcami lokali pozyskanych a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 4) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub podnajemcami lokali pozyskanych a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. W szczególnych przypadkach, o których mowa w § 32 ust. 5-6, zamiany lokalu zadłużonego należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokalu pozyskanego może dokonać osoba nie posiadająca tytułu prawnego do tego lokalu.

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

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

§ 34. 1. Zamiany lokali mieszkalnych, o których mowa w §31 ust. 1 pkt 2, mogą być dokonywane z inicjatywy wynajmującego lub na wniosek osoby zainteresowanej zamianą i za jej zgodą do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

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

- 1) stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności, zaświadczeniem lekarskim lub innym stosownym dokumentem, utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu, np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;
- 2) ustały warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres, a dochód gospodarstwa domowego osób zamieszkałych w lokalu socjalnym mieści się w granicach określonych w § 12;
- 3) z przyczyn ekonomicznych, gdy najemca z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię dotychczas zajmowanego lokalu ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu;
- 4) najemca lokalu przeznaczonego do sprzedaży nie jest zainteresowany jego kupnem; w takim przypadku Burmistrz proponuje zamianę na lokal położony w zasobie niezbywalnym;
- 5) najemca lokalu położonego w zasobie niezbywalnym jest zainteresowany wykupem lokalu; w takim przypadku Burmistrz proponuje zamianę na lokal położony w zasobie zbywalnym;
- 6) najemca zajmuje lokal, który w szczególności w wyniku małżeństwa, urodzenia, przysposobienia dziecka lub uznania przez sąd rodziną zastępczą nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m² na osobę); jeżeli najemca zajmuje lokal socjalny i nadal spełnia warunek, o którym mowa w § 24 ust. 1 pkt 2, Burmistrz może zaproponować zamianę na większy lokal socjalny, w tym o podwyższonym standardzie;
- 7) osobom i rodzinom z dziećmi do lat 16 zamieszkującym w lokalach socjalnych o niskim standardzie wyposażenia, wymagającym poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia, wiek lub niepełnosprawność, jeżeli nadal spełniają warunek, o którym mowa w § 24 ust. 1 pkt 2, Burmistrz może wskazać do zamiany lokal socjalny o podwyższonym standardzie;
- 8) najemcy dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wystąpią z wnioskiem o zamianę na jeden lokal;
- 9) najemca w lokalu podzielonym tytułami prawnymi w związku z uwolnieniem części lokalu wystąpi z wnioskiem o zamianę;
- 10) w innych uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 12.

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 35. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem społecznym powoływanym w celu współdziałania z Burmistrzem w zakresie prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zadaniem Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest sprawowanie nadzoru i kontroli nad tworzeniem list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, rozpatrywanie skarg, wniosków i odwołań od projektów list osób uprawnionych do przydziału lokali, a także opiniowanie innych spraw w zakresie przewidzianym w niniejszej uchwale.

§ 36. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz.

2. Kadencja członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej wynosi 4 lata.

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

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

Rozdział 13.

Zasady najmu szczególnego

§ 37. 1. Burmistrz może, na wniosek osoby zainteresowanej, posiadającej odpowiednie uprawnienia, zaopiniowany pozytywnie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, przekazać w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony odpowiedni pod względem powierzchni lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, na prowadzenie rodzinnego domu dziecka, rodzinnego domu pomocy lub innej podobnej placówki.

2. Najemca lokalu, któremu został przydzielony lokal na prowadzenie placówki wskazanej w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz opłaty niezależne płatne za pośrednictwem wynajmującego.

§ 38. Osobom zamierzającym osiedlić się w Żarach, a zwłaszcza Polakom powracającym do kraju w ramach repatriacji, na podstawie zezwolenia wydanego w trybie odrębnych przepisów, a także w oparciu o uzgodnienia wynikające z porozumień rządowych lokal przyznawany jest w następującym trybie:

- 1) Rada Miejska uchwałą wyraża zgodę na wynajęcie lokalu;
- 2) Burmistrz przekazuje uchwałę do realizacji wynajmującemu i wyraża zgodę na zawarcie umowy na lokal wskazany do zasiedlenia.

§ 39. Z pominięciem przepisów, o których mowa w § 13 wynajmujący zawiera umowy najmu z osobami, które w trybie odrębnych przepisów otrzymały zgodę Burmistrza na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczenia niemieszkalnego w budynku stanowiącym własność Gminy na lokal mieszkalny lub na powiększenie mieszkania, zakończyły prace zgodnie z dokumentacją i wydanym pozwoleniem na budowę oraz otrzymały zgodę na użytkowanie.

§ 40. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie umowy najmu z osobą, która była najemcą lokalu docelowego, ale utraciła tytuł prawny do lokalu z powodów, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jeżeli zaległości zostały uregulowane w całości i pod warunkiem, że osoba ta przynajmniej przez trzy miesiące od daty uregulowania zaległości uiszcza na bieżąco odszkodowanie z tytułu bezumownego zajmowania lokalu.

2. Burmistrz może w szczególnie uzasadnionych przypadkach wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie stosunku najmu z osobą, która była najemcą lokalu docelowego, ale utraciła tytuł prawny do lokalu z powodów, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy, jeżeli z wynajęcia albo oddania do bezpłatnego użytkowania lokalu lub jego części nie uzyskał materialnej korzyści.

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

4. W przypadkach szczególnych, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz może wyrazić zgodę, o której mowa w ust. 1, pomimo iż osoba nie spełnia warunków w nim określonych.

§ 41. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynajmujący może wyrazić pisemną zgodę na oddanie do bezpłatnego użytkowania lokalu docelowego lub jego części przez najemcę na okres nie dłuższy niż 1 rok.

Rozdział 14.

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

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

- 1) rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego oraz rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do uwolnienia;
- 2) w celu prowadzenia placówek o których mowa w § 37 ust. 1 oraz lokali o których mowa w § 2 ust. 3.

Rozdział 15.

Obniżki czynszu

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

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 200% najniższej emerytury;
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym 150 % najniższej emerytury.
2. Warunki obniżki czynszu określa program gospodarowania.

Rozdział 16.
Postanowienia przejściowe i końcowe

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

2. Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczania na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych socjalnych stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 45. Do realizacji przydziału lokali docelowych, socjalnych i zamiennych osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i lokalu zamiennego na rok 2018 mają zastosowanie przepisy dotychczasowe.

§ 46. Traci moc uchwała Nr XXXIV/124/13 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żary o statusie miejskim.

§ 47. Uchwała wchodzi podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i wchodzi w życie 1 stycznia 2018 r.

Przewodniczący Rady

Marian Popławski

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

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi: a) do 3 m ² b) od 3,1 m ² do 4 m ² c) od 4,1 m ² do 5 m ²	30 20 10	Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		2) zamieszkiwanie w lokalu: a) w charakterze podnajemcy całego lokalu b) w charakterze podnajemcy części lokalu	10 15	
		3) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	30	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, nie jest nigdzie zameldowana, a jej bezdomność jest potwierdzona wywiadem środowiskowym
		4) rodzina bezdomna przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	50	
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym: a) brak instalacji wodociągowej b) brak instalacji kanalizacyjnej c) brak instalacji gazowej d) nie ma łazienki e) ustęp jest poza lokalem	10 10 5 5 10	
		7) posiadanie tytułu prawnego na czas nieoznaczony	-200	Punktów nie nalicza się w sytuacji, gdy udowodniono brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, do którego osoba posiada tytuł prawny (np. osoby uciekające przed przemocą w rodzinie)
		8) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi	50	
		9) w okresie 5 lat przed terminem złożenia wniosku – dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal	-20	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu, opinii MOPS w przypadkach zamieszkiwania w mieszkaniach chronionych lub wspomaganych (protokoły z oględzin lokalu, zdjęcia, itp.)
		10) zbycie lub rezygnacja z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości położonej na terenie Gminy Żary o statusie miejskim	-20	
2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę	10	
		2) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi: a) do 80% najniższej emerytury b) powyżej 80% do 100% najniższej emerytury c) powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	30 20 10	
		3) dochód osoby samotnej wynosi: a) do 120% najniższej emerytury	30 20	

		b) powyżej 120% do 150% najniższej emerytury c) powyżej 150% do 175% najniższej emerytury	10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby przewlekłe (np. nowotwór, AIDS, HIV)	30	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
		2) choroby psychiczne	25	
		3) niepełnosprawność wymagająca opieki osób drugich	20	
		4) choroby zakaźne	20	
		5) inne choroby (np. astma)	10	
UWAGA. Punktów za schorzenia poszczególnych członków rodziny nie sumuje się.				
4.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne)	30	Problemy społeczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, obdukcja, informacja z Policji lub Straży Miejskiej, wywiad środowiskowy)
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który w okresie do 3 lat od daty złożenia wniosku opuścił placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą	150	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w granicach administracyjnych miasta Żary	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie miasta:		Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z miastem
		a) do 5 lat	10	
		b) od 5 do 7 lat	50	
c) powyżej 7 lat	100			
7.	Okres oczekiwania	Wnioskodawca otrzymuje:		punktów za każdy rok punktów za każdy rok punktów za każdy rok
		a) za 1 i 2 rok oczekiwania po	80	
		b) za 3 i 4 rok oczekiwania po	30	
c) za 5 i kolejny rok oczekiwania po	10			

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

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

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/142/17
Rady Miejskiej w Żarach
z dnia 30 listopada 2017 r.

Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej

DZIAŁ I. Zasady ogólne

§ 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przy realizacji zadań kieruje się:

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

DZIAŁ II. Tryb pracy komisji

§ 2. 1. Pracami Społecznej Komisji Mieszkaniowej kieruje jej Przewodniczący wybrany na pierwszym posiedzeniu, spośród jego członków, zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.

2. Przewodniczący, na wniosek Burmistrza, zwołuje posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 3. W pracach społecznej Komisji Mieszkaniowej, za zgodą Przewodniczącego, mogą brać udział inne osoby z głosem doradczym.

§ 4. Posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na kwartał.

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

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wypowiada się w formie opinii wraz z uzasadnieniem.

§ 6. 1. Obsługę w zakresie przygotowania posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz protokołowania jej obrad prowadzi pracownik Wydziału.

2. Protokół z posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej podlega akceptacji Burmistrza.

§ 7. 1. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej mogą dokonywać wizji w dotychczas zajmowanych mieszkaniach osób, które złożyły wnioski o przydział lokalu mieszkalnego. Termin wizji jest ustalany z tymi osobami w terminie dla nich dogodnym.

2. Z przeprowadzonej wizji lokalu sporządzona jest ankieta, która zawiera:

- 1) potwierdzenie danych zawartych we wniosku;
- 2) spostrzeżenia istotne przy rozważaniach o konieczności przyznania mieszkania, a nie wykazane przez wnioskującego;
- 3) uwagi dotyczące zasadności lub odmowy przyznania lokalu mieszkalnego.

§ 8. 1. Projekty list osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych i lokali socjalnych podpisują wszyscy członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej biorący udział w posiedzeniu.

2. Skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego i socjalnego rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

§ 9. Członek Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest wyłączony z rozpatrywania sprawy mieszkaniowej swoich bliskich, względnie, w której jest stroną albo pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może on mieć wpływ na bezstronność wyrażonej opinii.

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

§ 11. Burmistrz wystawi członkom Społecznej Komisji Mieszkaniowej pisemne upoważnienie do przeprowadzania wizji lokalnych w miejscu zamieszkania wnioskodawców lub ich rodzin.

DZIAŁ III.

Postanowienia końcowe

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

§ 13. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej za udział w posiedzeniu Komisji otrzymują dietę w wysokości 200 zł brutto za jedno posiedzenie, nie więcej niż 200 zł brutto miesięcznie, niezależnie od liczby posiedzeń.