

**UCHWAŁA NR 790/XLVI/2014
RADY MIEJSKIEJ W LUBACZOWIE**

z dnia 30 kwietnia 2014 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej w Lubaczowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594.) oraz art. 4 ust.1 i 2, art. 21 ust. 1 pkt2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150)

Rada Miejska w Lubaczowie

uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, Gmina Miejska w Lubaczowie wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. Gmina Miejska w Lubaczowie tworzy mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obejmujący:

- 1) lokale mieszkalne;
- 2) lokale socjalne;
- 3) lokale zamienne.

§ 2. § 2 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r poz 150);
- 2) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską w Lubaczowie;
- 3) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miejska w Lubaczowie ;
- 4) Burmistrzu Miasta – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Lubaczowa;
- 5) Administratorze – należy przez to rozumieć Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubaczowie;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lubaczowa;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013r. poz.1440);
- 8) lokalu o nadmiernym zaludnieniu – należy przez to rozumieć lokal, w którym na jedną osobę zameldowaną na pobyt stały przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony

oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 3. § 3 Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta mogą być przedmiotem najmu i zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

§ 4. 1. § 4.1. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

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

3. Za dochód uważa się wszelkie przychody pomniejszone o koszty ich uzyskania (dochód brutto). W wypadku dochodów, od których odliczane są koszty ryczałtowe ich uzyskania, dochód ustala się po odliczeniu tych kosztów.

4. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę dochody uzyskane przez wnioskodawcę i wszystkich członków rodziny zgłoszonych we wniosku za okres 12 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku o którym mowa w § 15 ustalony w sposób określony w ust. 3, podzielony przez liczbę osób w gospodarstwie domowym i przez 12.

§ 5. 1. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą i były na stałe zameldowane w najmowanym lokalu przynajmniej przez okres 5 lat do chwili jego śmierci i nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o najem tego lokalu, jeśli nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby, które były zameldowane na stałe w najmowanym lokalu i pozostały w tym lokalu po opuszczeniu go przez najemcę mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust.4, o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia przez niego lokalu i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu. O oddaniu w najem decyduje Burmistrz Miasta.

4. Jeżeli łączna powierzchnia pokoi w lokalu przekracza przynajmniej o połowę normy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, Burmistrz Miasta, może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 lub 2 lokal o mniejszej powierzchni, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony jest lokal dotychczas zajmowany.

5. W przypadku zbiegu uprawnień, wyboru najemcy dokonuje Burmistrz Miasta.

6. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 muszą spełniać warunki, w zakresie osiągnięcia dochodów, określone w § 4.

7. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego, na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

§ 6. 1. Uprawnienie do ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, spełniającym warunki w zakresie osiągnięcia dochodów określonych w § 4:

1) które zamieszkują i są stałe zameldowane na pobyt stały na terenie Miasta przez okres co najmniej 5 lat w lokalu o nadmiernym zaludnieniu;

2) najemcom lokali, które nie spełniają warunków technicznych, jakim winny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi (dotyczy najemców lokali stanowiących własność Miasta i najemców opłacających w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany za najem lokali stanowiących własność osób fizycznych i prawnych);

3) wychowankowie placówek opiekuńczo – wychowawczych (rodzinne domy dziecka, domy dziecka), nie mający możliwości powrotu do lokalu, gdzie zameldowani są na pobyt stały, jeżeli wniosek o najem złożyły nie później niż w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletniości, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletniości pozostają nadal w placówkach, jeżeli wniosek złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tych placówek;

4) osoby pozbawione możliwości zamieszkania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały, ubiegające się o pomoc mieszkaniową ze szczególnych względów społecznych.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, stanowiącego własność Gminy Miejskiej w Lubaczowie, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

1) na lokal o większej powierzchni pokoi – ze względu na nadmierne zaludnienie;

2) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej i innym układzie funkcjonalnym;

3) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – z uwagi na konieczność poruszania się przez najemcę lub osobę uprawnioną do najmu na wózku inwalidzkim.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryterium dochodu o którym mowa w § 4 uchwały.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, w niżej określonej kolejności:

1) którym należy dostarczyć lokal w związku z koniecznością rozbioru budynku (lokalu), w którym zamieszkują,

2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na niższej kondygnacji – ze względu na wiek lub stan zdrowia.

3) najemcom lokali mieszkalnych położonych w budynkach, które Miasto przeznaczyła do zbycia,

4) spełniającym warunki określone w § 8 uchwały.

§ 8. Określa się warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę ubiegającego się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym warunków do zamieszkania w nim ludzi ze względu na zły stan techniczny;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

§ 9. 1. Przyjmuje się możliwość udzielenia obniżki czynszu w przypadku gdy stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 2 % wartości odtworzeniowej lokalu obliczoną zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – ogłoszonym przez Wojewodę Podkarpackiego w drodze obwieszczenia.

2. Obniżki o której mowa w ust. 1 udziela się na pisemny wniosek najemcy, który:

- a) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, tj. średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 30% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- c) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,

3. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniżej tabeli:

Dochód w gosp. jednoosobowym	Dochód na osobę w gosp. wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
Do 30% najniższej emerytury	Do 20% najniższej emerytury	50%
Do 40% najniższej emerytury	Do 25% najniższej emerytury	40%
Do 50% najniższej emerytury	Do 30% najniższej emerytury	30%

2. Do wniosku o zastosowanie obniżki czynszu należy dołączyć oświadczenie o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie , o którym mowa w ust.2, a także dowody na potwierdzenie wysokości osiągniętych dochodów.

3. Obniżki czynszu udziela Administrator w uzgodnieniu z Burmistrzem Miasta .

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 10. 1. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu socjalnego.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 1) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie osoby samotnie gospodarującej;
- 2) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do ustalenia wysokości dochodu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 4 ust. 3 i 4.

§ 11. 1. § 11 1. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom w niżej określonej kolejności:

- 1) które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej;
- 2) właścicielom lokali nabytych od Miasta , w których organ nadzoru budowlanego stwierdził konieczność rozbiórki budynku;
- 3) zobowiązanym do opróżnienia zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta, nie posiadającymi w wyroku eksmisyjnym prawa do lokalu socjalnego w przypadkach, gdy wielkość i standard odzyskiwanego lokalu lub względy społeczne uzasadniają dostarczenie lokalu socjalnego;
- 4) które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego;

- 5) kwalifikującym się do poprawy warunków zamieszkiwania określonych w § 8;
 - 6) bezdomnym, których ostatnim miejscem zameldowania przez okres co najmniej 5 lat było miasto Lubaczów.
2. Osoby wymienione w ust. 1 pkt są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku udokumentowania faktu spełniania wymogu kryterium dochodów określonych w § 10 uchwały.
 3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 2 lata.
 4. Umowa najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej terminu może zostać przedłużona na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej jej zawarcie.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 12. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta.

2. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta .

3. Z zastrzeżeniem ust. 5 zamiana lokali następuje na zgodny wniosek osób mających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie oraz gdy na zamianę wyrażają zgodę wszystkie pełnoletnie osoby zameldowane na pobyt stały w tych lokalach za zgodą Wynajmującego te lokale.

4. Odmowa zgody na dokonanie dobrowolnej zamiany następuje w przypadkach:

1) gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta , w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany nastąpi nadmierne zaludnienie;

2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą czynszu i należności za lokal, z zastrzeżeniem ust. 5;

3) gdy zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

5. W przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zalega z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny co najmniej za trzy pełne okresy płatności, wynajmujący może zaproponować temu najemcy zamianę lokalu z innym najemcą deklarującym spłatę jego zadłużenia, w celu uzyskania w wyniku tej zamiany lokalu o podwyższonym standardzie.

6. Na wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zamianę jego lokalu na inny wolny lokal z tego zasobu, jeżeli w wyniku tej zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od lokalu proponowanego do zasiedlenia.

7. Osoba ubiegająca się o zamianę zajmowanego lokalu składa wypełniony wniosek, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 13. Na wniosek Najemcy zajmującego lokal socjalny, Wynajmujący może zawrzeć z nim umowę na inny lokal socjalny , po zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego.

§ 14. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w związku z realizacją inwestycji Miasta:

1) z najemcami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta oraz stanowiących własność osób fizycznych i prawnych;

2) z właścicielami i współwłaścicielami budynków lub lokali, w którym wysokość odszkodowania lub wartość zbywanej nieruchomości – w ramach rozliczenia finansowego z Miastem – uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, a także z użytkownikami, dożywotnikami oraz osobami na rzecz których ustanowiona została służebność mieszkania.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 15. 1. Wszystkie osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, składają wniosek o najem lokalu u Administratora.

Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Do wniosku należy dołączyć dokumenty dotyczące danych w nim zawartych, w szczególności o sytuacji mieszkaniowej i materialnej wnioskodawcy, oraz dochody wszystkich członków rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane za 12m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności: przez pracodawców, urząd pracy, itp.

3. Złożone wnioski podlegają rejestracji, w kolejności ich wpływu w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu:

a) lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony;

b) lokalu socjalnego.

§ 16. 1. Procedurę rozpatrywania i załatwiania wniosków, o których mowa w § 15 ust. 1, przeprowadza Administrator.

2. Do 30 czerwca każdego roku, Administrator sporządza, z zastrzeżeniem ust. 3, listy osób spełniających warunki z § 4 i § 10 do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych, w kolejności określonej odpowiednio w § 7 albo w § 11.

3. Listy, o których mowa w ust. 2, podlegają zaopiniowaniu przez Komisje Spraw Socjalnych i Komunalnych Rady Miejskiej w Lubaczowie, a następnie zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta.

4. Listy osób o których mowa w ust. 2, zatwierdzone przez Burmistrza Miasta, są podawane do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń Administratora, w terminie do dnia 31 lipca każdego roku.

5. Osoba nieumieszczona na liście, może w ciągu 14 dni od podania listy do publicznej wiadomości, wystąpić do Burmistrza Miasta o ponowne rozpatrzenie jej wniosku.

6. Wniesione odwołania Burmistrz Miasta rozpatruje w terminie 30 dni od ich złożenia. Przed ostatecznym rozpatrzeniem odwołania Burmistrz Miasta zasięga opinii Komisji Spraw Socjalnych i Komunalnych Rady Miejskiej w Lubaczowie.

7. Osoba, której odwołanie zostało uwzględnione umieszczana jest na dodatkowej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych. Zatwierdzona przez Burmistrza Miasta lista dodatkowa jest podawana do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 5, w terminie do dnia 30 września danego roku.

8. W przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta lub pozyskania nowych lokali do zasobu, Administrator po uzyskaniu akceptacji Burmistrza Miasta zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą umieszczoną na liście której mowa w ust. 2 i 7.

9. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Burmistrz Miasta, może oddać lokal w najem wnioskodawcy nie umieszczonemu na liście, spełniającemu kryteria określone w uchwale, jeżeli został on pozbawiony mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej lub w wyniku innych nagłych zdarzeń.

10. Osoby zakwalifikowane na listę, z którymi nie zawarto w danym roku kalendarzowym umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo lokalu socjalnego, zachowują to prawo, jeżeli nadal spełniają kryteria określone odpowiednio w § 4 albo w § 10.

§ 17. 1. Osoby o których mowa w § 16 ust. 10, winny składać corocznie w terminie do dnia 20 maja każdego roku kalendarzowego uaktualnione wnioski z załączonymi do nich rozliczeniami PIT za poprzedni rok kalendarzowy, w celu weryfikacji ich sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

2. Na podstawie uaktualnionych wniosków przeprowadza się, w terminie do dnia 31 maja każdego roku kalendarzowego, weryfikację listy, o której mowa w § 16 ust. 2 i 7.

3. Niezłożenie uaktualnionego wniosku w terminie określonym w ust. 1, może spowodować skreślenie z listy, o której mowa w § 16 ust. 2 i 7.

4. W przypadku niespełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w § 4 albo w § 10, Administrator podejmuje decyzję o skreśleniu go z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu odpowiednio na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

5. Decyzję o skreśleniu z listy w przypadkach określonych w ust. 3 i 4, Administrator podejmuje, po uzyskaniu opinii Komisji Spraw Socjalnych i Komunalnych Rady Miejskiej w Lubaczowie i w uzgodnieniu z Burmistrzem Miasta. O skreśleniu z listy Administrator zawiadamia osobę zainteresowaną na piśmie.

6. Osoby skreślane z listy mogą w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia o skreśleniu wystąpić do Administratora o ponowne rozpatrzenie wniosku.

§ 18. Kwalifikacja osób na listę, powinna uwzględniać w szczególności kryteria:

1) ogólne (zagęszczenie, okres oczekiwania);

2) stan techniczny zamieszkiwanych lokali;

3) socjalne i zdrowotne (rodziny z dziećmi, rodziny z dziećmi niepełnosprawnymi, osoby niepełnosprawne poruszające się na wózkach inwalidzkich, itp.).

4) Kryteria pozycjonowania wniosków na listach do przydziału lokali mieszkalnych / socjalnych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5) Kryteria pozycjonowania wniosków na listach do zamiany lokalu stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 19. 1. Nie podlegają weryfikacji wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, które:

1) zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny w całości lub części;

2) zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, objętym w wyniku dobrowolnej zamiany mieszkania;

3) są właścicielami /współwłaścicielami/ lokalu lub budynku mieszkalnego z wyłączeniem przypadków wymienionych w § 11 ust. 1 pkt 1,2 i § 14 pkt 2.

2. W przypadku złożenia przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenia danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą oraz w sytuacji wskazanej w ust.1 pkt. 1 i 2 wniosek pozostawia się bez rozpoznania, informując o tym wnioskodawcę.

§ 20. Uprawnionymi do uzyskania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu bez uprzedniego objęcia listą są osoby wymienione:

1) w § 5 ust. 1 i 2 uchwały;

2) w § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4 uchwały;

3) w § 11 ust. 4 uchwały;

4) w § 14 pkt 1 i 2 uchwały;

5) dokonujące dobrowolnej zamiany lokalu w trybie § 12 uchwały.

Rozdział 6.

Postępowanie przy zawieraniu umów

§ 21. 1. Administrator w uzgodnieniu z Burmistrzem Miasta wskazuje lokal do zasiedlenia osobie, o której mowa w § 16 ust. 2 i 7, z uwzględnieniem pierwszeństwa określonego w § 7 i §11 oraz roku umieszczenia danej osoby na liście.

2. Podstawą do zawarcia umowy najmu, jest zaakceptowanie przez osobę, o której mowa w ust. 1, wskazanego jej lokalu.

3. Przed wskazaniem lokalu, o którym mowa w ust. 1, osoba uprawniona do otrzymania lokalu przedstawia aktualne informacje o wysokości dochodu jej gospodarstwa domowego, obliczonego w sposób określony w § 4 ust 2 – 4, oraz o sytuacji mieszkaniowej. Wskazanie lokalu może otrzymać tylko osoba, która spełniać będzie kryteria kwalifikujące do zawarcia umowy najmu lokalu. W przypadku niespełnienia warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu, osoba ta zostaje skreślona z listy.

4. Skreślenie z listy, o którym mowa w ust. 3, dokonywane jest w trybie określonym w § 17 ust. 4 i 5.

§ 22. Umowę najmu zawiera się w terminie do 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o terminie zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, wskazanie traci ważność.

§ 23. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu i skreśleniem z listy, o której mowa w § 16 ust.2 i 7 i brakiem możliwości złożenia ponownego wniosku.

Rozdział 7.

Kaucja

§ 24. 1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Wysokość kaucji wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

4. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa jest zawierana w związku z zamianą lokalu a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

Rozdział 8.

Najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 25. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² oddawane są w najem najemcy wyłonionym w otwartym przetargu, który zaproponuje największą stawkę za 1 m².

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 26. Do wniosków o najem lokali złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały, a nie zakończonych zawarciem umowy najmu lokalu stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubaczowie .

§ 28. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Komisji Spraw Socjalnych i Komunalnych Rady Miejskiej w Lubaczowie.

§ 29. Traci moc uchwała Nr 145/XXXVI/2002 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 7 czerwca 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej w Lubaczowie.

§ 30. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Lubaczowie

inż. Zdzisław Cioch

.....
Imię nazwisko

Data wpływu

.....
ulica, nr domu, nr lokalu

.....
kod pocztowy, miejscowość

WNIOSEK O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Wykaz osób ubiegających się raz z wnioskodawcą o przyznanie lokalu mieszkalnego

Lp.	Imię i nazwisko	Rok urodzenia	Pokrewieństwo

A. Dane o wnioskodawcy i osobach wspólnie z nim zamieszkujących

(Potwierdza Referat Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta w Lubaczowie)

1. Wnioskodawca, osoby ubiegające się wspólnie z wnioskodawcą oraz pozostałe osoby zameldowane przy ul.

Lp.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Data zameldowania na pobyt stały	Pokrewieństwo z wnioskodawcą	Potwierdzenie przez USC

2. Osoby wymienione w p-cie 1 faktycznie zamieszkujące z wnioskodawcą:

B. Dane o dochodach

Do wniosku należy dołączyć zaświadczenia o dochodach z okresu 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku osiągniętych przez wnioskodawcę oraz osoby ubiegające się wraz z nim o wynajem mieszkania.

Za dochód uważa się wszelkie przychody pomniejszone o koszty ich uzyskania (dochód brutto). W przypadku dochodów od których odliczane są koszty ryczałtowe ich uzyskania, dochód ustala się po odliczeniu tych kosztów.

Wysokość dochodów potwierdza zakład pracy, Powiatowy Urząd Pracy, ZUS, MOPS

.....
(Średni dochód miesięczny w przeliczeniu na 1 osobę – na podstawie przedłożonych zaświadczeń wypełnia pracownik MZGKiM)

C. Opis i stan techniczny zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu

(Uzupełnia i potwierdza zarządca lub administrator budynku w którym zamieszkuje wnioskodawca)

1. Najemcą/ właścicielem lokalu mieszkalnego w którym zamieszkuje wnioskodawca jest Pan/Pani (w przypadku braku tytułu prawnego należy podać przyczynę)

.....
na podstawie umowy najmu, decyzji administracyjnej, prawa własności* z dnia

.....
2. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:
elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, c.o. (właściwe podkreślić)

3. Mieszkanie o powierzchni użytkowej.....m², składa się z pokoi

każdy o powierzchni : I.....m², II.....m², III.....m², IV.....m²

Powierzchnia mieszkalna ogółem:m²

Potwierdzam zgodność danych dotyczących warunków zamieszkania wnioskodawcy składającego niniejszy wniosek.

.....
(data, pieczętka i podpis zarządcy lub administratora budynku)

D. Dane współmałżonka zameldowanego w innym lokalu

(należy wypełnić w przypadku oddzielnego zamieszkiwania małżonków)

1. Mieszkanie jest lokalem gminnym, spółdzielczym-lokatorskim, spółdzielczym-własnościowym, innym (jakim?).....

2. Adres:

.....

.....
3. Właścicielem, członkiem spółdzielni, najemcą lokalu mieszkalnego w którym zamieszkuje/zameldowany jest współmałżonek wnioskodawcy jest Pan/Pani

.....
na podstawie umowy najmu, decyzji administracyjnej, prawa własności* z dnia

.....
4. Powierzchnia pokoi: I.....m², II.....m², III.....m², IV.....m²

Powierzchnia użytkowa

Powierzchnia mieszkalna

.....
(data, pieczętka i podpis zarządcy lub administratora budynku)

Dane dotyczące miejsca stałego zameldowania współmałżonka wnioskodawcy potwierdzone przez odpowiedni Wydział Spraw Obywatelskich.

Lp.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Data zameldowania na pobyt stały	Pokrewieństwo z wnioskodawcą	Potwierdzenie przez USC

E. Załączniki do wniosku mieszkaniowego

- 1.....
- 2.....
- 3.....
4.
5.
6.

Oświadczam, że nie posiadam prawa własności do budynku mieszkalnego lokalu mieszkalnego, oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jak i jego części, spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania mogących służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta Lubaczowa lub w innej miejscowości.

.....
(czytelny podpis wnioskodawcy, oraz współmałżonka)

Oświadczam, że potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zamieszczonych we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

.....
(data i podpis wnioskodawcy)

ñ niepotrzebne skreślić

Data wpływu

WNIOSEK O ZAMIANĘ MIESZKANIA

Część I – wypełnia wnioskodawca:

1. Imię i nazwisko głównego najemcy

2. Adres

3. Ilość osób zameldowanych na pobyt stały

Lp.	Imię i nazwisko	Rok urodzenia	Pokrewieństwo do wnioskodawcy	Data zameldowania
1			Wnioskodawca	

4. Zwracam się o zamianę mieszkania na lokal

.....

.....

W pkt 4 należy wpisać:

- adres lokalu do zamiany w przypadku zamiany między stronami
- oczekiwania dotyczące lokalu – np. ilość pokoi, kondygnacja, sposób ogrzewania (c.o. lub piece), gdy wnioskodawca ubiega się o zamianę mieszkania z urzędu

Wiarygodność powyższych danych potwierdzam własnoręcznym podpisem.

.....

(data)

.....

(podpis wnioskodawcy osób pełnoletnich
uprawnionych do zamieszkania)

Część II – wypełnia administrator budynku:

1. Tytuł prawny do mieszkania oraz data zawarcia umowy najmu

.....

2. Umowa została zawarta na czas

3. Mieszkanie składa się z pomieszczeń, w tym pokoi, kuchni, innych.....

.....

4. Powierzchnia użytkowa lokalu ogółem.....m², powierzchnia mieszkalna

ogółem, w tym: I pokójm², II pokój.....m², III pokójm²

5. Wyposażenie techniczne lokalu: instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, gaz przewodowy, c.o., ogrzewanie piecowe, wc, łazienka (właściwe zakreślić)

6. Kondygnacja.....

7. Zaległości w opłatach mieszkaniowych

.....
(wysokość zadłużenia z uwzględnieniem zaległości podstawowej i odsetek)

8. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu

9. Kaucja mieszkaniowa

.....
(data)

.....
(podpis i pieczęć administratora budynku)

Część III – wypełnia Referat Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta w Lubaczowie:

Potwierdzam zgodność danych osób ujętych we wniosku ze stanem ewidencji ludności miasta Lubaczowa.

Uwagi:

.....
(data)

.....
(podpis i pieczęć)

**KRYTERIA POZYCJONOWANIA WNIOSKÓW NA LISTACH DO PRZYDZIAŁU LOKALI
MIESZKALNYCH/SOCJALNYCH**

Lp.	Kryterium	Opis	Punkty	Uwagi
1.	Zamieszkiwanie na terenie miasta Lubaczowa	1) 10 lat lub powyżej z zameldowaniem	15	Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z miastem Lubaczów
		2) do 10 lat z zameldowaniem	10	
		3) 10 lat lub powyżej osoby bez zameldowania	5	
2.	Okres oczekiwania	1) powyżej 5 lat	15	Okres liczony od momentu zakwalifikowania wniosku do przydziału lokalu
		2) od 3 do 5 lat	10	
		3) do 3 lat	5	
3.	Zajmowana powierzchnia mieszkalna na członka rodziny	Poniżej 5 m ² /osobę	5	
4.	Warunki lokalowe	1) brak wody	5	Punkty mogą być sumowane tylko w przypadku braku wyłączenia budynku z użytkowania. W przypadku złego stanu technicznego budynku należy dostarczyć ocenę techniczną sporządzoną przez osobę uprawnioną
		2) brak c.o.	5	
		3) brak gazu	5	
		4) brak łazienki	5	
		5) lokal nie wyposażony w WC	5	
		6) zły stan techniczny lokalu/budynku	10	
		7) budynek wyłączony z użytkowania	50	
5.	Stan zdrowia wnioskodawcy, oraz osób ujętych we wniosku	1) choroby przewlekłe	10	Na podstawie zaświadczenia lekarskiego lub orzeczenia o niepełnosprawności. Punkty się nie sumują
		2) choroby psychiczne	10	
		3) niepełnosprawność wymagająca opieki osoby trzeciej	10	
6.	Dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi do 40 % najniższej emerytury	30	
		2) dochód osoby samotnej wynosi do 70% najniższej emerytury	30	
7.	Stan rodzinny	1) za każde dziecko do 18 lub 24 lat jeśli się uczy	5	Zaświadczenie ze szkoły lub uczelni dzieci, które ukończyły 18 lat. Wyroki sądowe. Opinia Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, niebieska karta
		2) ofiary przemocy	10	
8.	Bezdomność	1) osoby samotne	5	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 lub opinia z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej
		2) osoby z dziećmi	10	
		3) przebywanie w lokalu mieszkalnym nie spełniającym norm dłużej niż 12 m-cy na dzień weryfikacji wniosku	10	
9.	Bierność wnioskodawcy	1) jednokrotna odmowa propozycji przydziału lokalu	-10	
		2) dwukrotna odmowa propozycji przydziału lokalu	-20	
		3) brak aktualizacji wniosku	-20	

KRYTERIA POZYCJONOWANIA WNIOSKÓW NA LISTACH DO ZMIANY LOKALI

Lp.	Kryterium	Opis	Punkty	Uwagi
1.	Zajmowana powierzchnia mieszkalna na członka rodziny	1) poniżej 3 m ² /osobę	15	
		2) od 3m ² do 4 m ² /osobę	10	
		3) od 3m ² do 4 m ² /osobę	5	
2.	Warunki lokalowe	1) brak wody	5	Punkty mogą się sumować
		2) brak c.o.	5	
		3) brak gazu	5	
		4) brak łazienki	5	
		5) lokal nie wyposażony w WC	5	
		6) zły stan techniczny lokalu/budynku	10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy, oraz osób ujętych we wniosku	1) choroby przewlekłe	10	Na podstawie zaświadczenia lekarskiego lub orzeczenia o niepełnosprawności. Punkty się nie sumują
		2) choroby psychiczne	10	
		3)niepełnosprawność wymagająca opieki osoby trzeciej	10	
4.	Stan rodzinny	Za każde dziecko do 18 lub 24 lat jeśli się uczy	5	Zaświadczenie ze szkoły lub uczelni dzieci, które ukończyły 18 lat.
5.	Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) zaległości w opłatach za czynsz od 3 do 6 miesięcy	-20	
		2) zaległości w opłatach za powyżej 6 miesięcy	-40	
		3) dewastacja lokalu	-40	
		4) zakłócanie porządku	-40	

Uzasadnienie

uzasadnienie Nowelizacja z dnia 31 sierpnia 2011 r. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego spowodowała konieczność dostosowania do tych zmian przepisów obowiązującej Uchwały Nr 145/XXXVI/2002 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 7 czerwca 2002 r. r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej w Lubaczowie. Uchwalenie nowych zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest wymogiem przystosowania ich do obecnie obowiązującej ustawy uwzględniającym politykę mieszkaniową gminy i stan jej finansów. W trakcie pracy w oparciu o obowiązującą Uchwałę wynikło szereg kwestii wymagających doprecyzowania oraz uściślenia. Ponieważ zakres proponowanych zmian jest znaczny, zasadnym jest uchylenie obowiązującej uchwały i na jej miejsce podjęcie nowej uchwały o treści przedłożonej Radzie Miejskiej.