

UCHWAŁA NR 340/XLIV/2009
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
z dnia 27 stycznia 2009 roku

w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra i kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

Na podstawie art.4 i art. 21ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 – tekst jednolity z późn. zmianami) w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 późn. zmianami)

Uchwała się, co następuje:

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Jelenia Góra tworzony jest i utrzymywany celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta Jelenia Góra.
2. Lokale mieszkalne i socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta mogą być oddawane w najem według zasad określonych niniejszą uchwałą.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia – rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 – tekst jednolity z późn. zmianami),
- 2) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Jelenia Góra oraz jego jednostki organizacyjne,
- 3) Wydziale – należy przez to rozumieć Wydział właściwy do spraw lokalowych,
- 4) Administratorze – należy przez to rozumieć właściwy podmiot, lub właściwą jednostkę administrującą mieniem Miasta,
- 5) Minimalnej normie – należy, przez to rozumieć, że w przydzielonym lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5 m² na osobę dla gospodarstwa wieloosobowego i 10 m² dla gospodarstwa jednoosobowego,
- 6) okresie oczekiwania – należy przez to rozumieć okres od daty złożenia uprawnionego wniosku w Wydziale o przydział lokalu z zasobów komunalnych Miasta Jelenia Góra, zgodnie z obowiązującymi przepisami w chwili jego złożenia,
- 7) ustaleniu okresu oczekiwania – jak w punkcie 6 ma to również zastosowanie w przypadku, gdy osoby zakwalifikowane na roczne wykazy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego trzykrotnie odmówiły przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia i tym samym zostały skreślone z wykazów, a w przypadku złożenia oferty na lokal do remontu okres oczekiwania będzie liczony od momentu złożenia wniosku o przydzielenie takiego lokalu,

- 8) dłużniku – należy przez to rozumieć osobę zalegającą z opłatami czynszowymi względem wynajmującego (minimum przez okres trzech pełnych okresów płatności) lub osobę zobowiązaną przez sąd do opróżnienia lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego i wydania go wierzycielowi,
- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 3

1. Uchwałą niniejszą reguluje się tryb udzielania pomocy mieszkaniowej członkom wspólnoty samorządowej Miasta Jelenia Góra spełniającym wymogi zawarte w ustawie oraz niniejszej uchwale. Uchwała ponadto ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu winny być zawierane w pierwszej kolejności.
2. Mieszkaniowy zasób Miasta jest przeznaczony dla osób i rodzin spełniających warunki do zawarcia umowy najmu:
 - 1/ lokalu mieszkalnego
 - 2/ lokalu socjalnego
 - 3/ lokalu zamiennego
 - 4/ na zasadach czynszu wolnego.
3. O kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku.
4. Wynajmując lokale mieszkalne, socjalne i zamienne Miasto Jelenia Góra w pierwszej kolejności realizuje zadania wynikające z przepisów prawa oraz z praw nabytych przed dniem wejścia w życie uchwały na podstawie wcześniejszych uchwał Rady Miejskiej Jeleniej Góry.
5. Wynajem lokali uwzględnia zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra zawarte w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Jelenia Góra.

§ 4

Umowa najmu na lokal mieszkalny, lokal socjalny lub lokal zamienny określa szczegółowo prawa i obowiązki najemcy i wynajmującego.

§ 5

Mieszkaniowy zasób Miasta składa się z lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych będących własnością Miasta Jelenia Góra, lub spółek prawa handlowego z udziałem Miasta Jelenia Góra, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, bądź pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta.

Rozdział II

LOKALE MIESZKALNE I LOKALE ZAMIENNE

§ 6

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może zostać zawarta z osobą pełnoletnią, która spełnia przynajmniej jeden z niżej podanych warunków:
 - 1/ nie posiada tytułu prawnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (nieruchomości mieszkalnej) położonego (położonej) na terenie Miasta Jelenia Góra i znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych,

- 2/ wykonała remont lokalu zgodnie z wcześniej zawartą umową o wykonanie prac remontowych,
 - 3/ wykonała roboty budowlane w lokalu, nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę poddasza lub innych części wspólnych budynku na lokal mieszkalny w ramach wcześniej zawartej umowy,
 - 4/ jest uprawniona z mocy prawa (wstąpienie w stosunek najmu),
 - 5/ jest uprawniona z mocy ustawy do lokalu zamiennego,
 - 6/ zajmuje na mocy decyzji administracyjnej lokal mieszkalny w nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej i której wypowiedziano najem w trybie art.11 ust. 4 ustawy, a ponadto spełnia kryteria określone w załączniku nr 1,
 - 7/ zawarła umowę o opiekę nad najemcą i nabyła prawo najmu lokalu z art. 31 ustawy,
 - 8/ podlega przekwaterowaniu do lokalu zamiennego na czas remontu dotychczas zajmowanego lokalu,
 - 9/ utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub opróżnienia zajmowany lokal w związku z realizacją inwestycji miejskiej,
 - 10/ dokonała zamiany z urzędu,
 - 11/ podlega przekwaterowaniu do lokalu zamiennego na skutek zmiany funkcji lokalu lub budynku, oraz występuje konieczność opróżnienia budynku użyteczności publicznej, którego Miasto jest wyłącznym właścicielem.
2. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na wykazach do realizacji, lokal mieszkalny będzie wskazany osobie zgodnie ze złożonym wnioskiem.

Rozdział III

LOKALE SOCJALNE

§ 7

1. Umowę najmu lokalu socjalnego administrator budynku zawiera z osobą wskazaną przez Prezydenta Miasta na okres nie dłuższy niż 2 lata.
2. Wskazanie, o którym mowa w ustępie 1, może uzyskać osoba, która spełnia jeden z niżej podanych warunków:
 - 1/ nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego i spełnia kryteria do rozpatrywania wniosków o najem lokalu socjalnego określone w załączniku nr 2 do uchwały,
 - 2/ uprawniona jest na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - 3/ utraciła tytuł prawny do lokalu komunalnego, lecz sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
 - 4/ uprawniona jest z mocy ustawy do otrzymania lokalu socjalnego.
3. Lokalem socjalnym jest lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra, jeśli spełnia poniższe warunki:
 - 1/ wyposażenie lokalu:
 - a/ posiada instalację elektryczną,
 - b/ woda nadająca się do celów domowych, dostępna jest w lokalu lub w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
 - c/ ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, zlokalizowany jest w promieniu 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
 - d/ pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,
 - e/ jednoizbowy posiada warunki bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza,
 - f/ posiada stałe i sprawne źródło ciepła,
 - g/ wyposażony w urządzenie do przygotowania potraw: kuchenkę węglową, lub gazową, bądź elektryczną.

2/ stan techniczny lokalu:

- a/ odmalowany,
- b/ tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów,
- c/ wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków,
- d/ sprawne urządzenia higieniczno – sanitarne.

3/ do lokalu może być przynależne pomieszczenie gospodarcze,

4/. zapewnia się w chwili zasiedlenia do 5 m² powierzchni pokoi na jednego członka gospodarstwa domowego w przypadku rodziny wieloosobowej, dopuszcza się oddanie w najem osobie samotnej lokalu socjalnego o powierzchni łącznej pokoi do 15 m², a w przypadku małżeństwa bezdzietnego do 20 m².

4. W przypadku orzeczenia sądu o braku uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego Prezydent Miasta może podjąć decyzję o przydzieleniu takiego lokalu pod warunkiem wykonania robót remontowych przez eksmitowanego na jego koszt.
5. Wydział wydając skierowanie, o którym mowa w ust. 1 zobowiązany jest udzielić informacji o skutkach prawnych upływu czasu, na jaki zawarta będzie umowa najmu lokalu socjalnego.
6. Wnioski podlegają ocenie punktowej zgodnie z załącznikiem Nr 2, stanowiącym integralną część uchwały na podstawie dołączonej dokumentacji oraz wypełnionej ankiety punktacyjnej.
7. Wnioskodawcy objęci wykazem na dany rok kalendarzowy przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium dochodowego określonego uchwałą.
8. Jeżeli najemca, który ubiega się o najem lokalu socjalnego na kolejny okres nadal znajduje się w niedostatku to może z nim być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego na następny okres.
9. Przekroczenie dochodu określonego w załączniku Nr 2 do uchwały nie więcej niż o 25 % nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres, jeżeli najemca i członkowie jego rodziny zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkiwania pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się w trudnej sytuacji życiowej.
10. Z osobami, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w załączniku Nr 2 do uchwały Miasto zawiera umowę najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu jedynie w sytuacji, gdy lokal ten nie znajduje się w wydzielonym zasobie lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.
11. Najemca lokalu socjalnego nie może w wynajmowanym lokalu dokonywać ulepszeń i remontów powodujących zmianę struktury lokalu.

§ 8

Nie może być przeznaczony na lokal socjalny samodzielny lokal mieszkalny, jeżeli jest położony w budynku gdzie istnieje wspólnota mieszkaniowa w rozumieniu ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

Rozdział IV

LOKALE ZA CZYNSZ WOLNY

§ 9

1. Wolny lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej 80 m² może zostać oddany w najem za czynsz wolny.
2. Najemca lokalu, o którym mowa w ust. 1 wyłaniany jest w drodze przetargu ustnego, w którym kwotą wywoławczą jest równowartość czynszu obliczonego dla danego lokalu.
3. Zasady i regulamin przeprowadzenia przetargu określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

4. Sprzedaż lokalu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od zawarcia umowy najmu.

Rozdział V

ZAMIANA WZAJEMNA I Z URZĘDU

§ 10

1. Miasto Jelenia Góra w celu poprawy warunków zamieszkiwania członków wspólnoty samorządowej, dokonuje zamiany lokali z urzędu oraz pośredniczy w zamianach wzajemnych, przy zachowaniu w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra, minimalnej powierzchni pokoi jak dla lokalu socjalnego.
2. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zamianę:
 - 1/ lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, stanowiących komunalny zasób Miasta,
 - 2/ lokali mieszkalnych i lokali socjalnych na inne nieruchomości mieszkalne.
3. Prezydent Miasta wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego osobie będącej stroną umowy zamiany, która przekazuje dotychczasowemu najemcy lokal mieszkalny niewchodzący do mieszkaniowego zasobu miasta.

§ 11

1. Zamiany wzajemne kierują się zasadą dobrowolności i przy zgodzie wszystkich pełnoletnich członków rodziny uprawnionych do zajmowania lokalu mieszkalnego (nieruchomości).
2. W przypadku, gdy przedmiotem zamiany wzajemnej jest część lokalu mieszkalnego, stanowiącego „wspólnotę” (dotyczy wspólnego użytkowania pomieszczeń sanitarnych, przedpokoju, kuchni i innych), gdzie zamiana w sposób zasadniczy pogarsza warunki mieszkaniowe pozostających we wspólnocie innych najemców nie będących stroną w zamianie, sprawę każdorazowo rozstrzyga Prezydent Miasta.
3. Zamiana wzajemna następuje po rozwiązaniu dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo – odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wnioskach o zamianę lokale i przejęcie ich protokołami zdawczo – odbiorczymi.

§ 12

1. Prezydent Miasta, może wyrazić zgodę na zamianę lokali, będących przedmiotem najmu i wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra, na lokale, do których przysługują inne tytuły prawne.
2. Jeżeli najemca (członek spółdzielni, właściciel) posiadający dotychczas jedno mieszkanie uzyskuje w wyniku zamiany więcej mieszkań, Właściciel może zawrzeć umowę najmu na drugi i kolejne lokale ze wstępnymi lub zstępnymi, rozwiedzionymi małżonkami, pełnoletnim rodzeństwem.
3. Prezydent Miasta może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany z lokalu w budynku do wykwaterowania.
4. W przypadku zamiany wzajemnej więcej niż jednego lokalu na inny lokal należący do mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra, jego współnajemcami mogą zostać dotychczasowi najemcy (członkowie spółdzielni, właściciele), którzy są stronami zamiany chyba, że się tego prawa zrzekną.
5. Warunkiem dokonania zamiany wzajemnej jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wobec Miasta Jelenia Góra.
6. Remonty mieszkań uzyskanych w wyniku zamiany wzajemnej strony wykonują na koszt

własny i we własnym zakresie bez możliwości zwrotu ich od Miasta Jelenia Góra. Umowa najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany wzajemnej zostanie zawarta po wykonaniu remontu.

7. Prezydent Miasta po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany osobom, wobec których sąd orzekł wydanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra.
8. Prezydent Miasta nie wyraża zgody na dokonanie zamiany wzajemnej na udział we współwłasności lokalu lub nieruchomości. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli w zamianie biorą udział wszyscy dotychczasowi współwłaściciele lokalu lub nieruchomości.
9. Prezydent Miasta ze względu na interes małoletniego, może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany, pomimo spełnienia wymogów określonych w niniejszym paragrafie.
10. Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy Miasto Jelenia Góra nie realizuje zamian z urzędu na lokale o większej powierzchni użytkowej. Zamian takich mogą dokonywać najemcy lub właściciele lokali mieszkalnych zgodnie z treścią zawartą w § 10 ust. 2.
11. Miasto może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny najemcom, którzy zajmują lokale mieszkalne niedostosowane do potrzeb wynikających ze schorzenia narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. Nr 123, poz. 776 ze zm.). Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować.
12. W celu realizacji zamiany, o której mowa w ust. 11, najemca składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, stosowne orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, lub orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej albo lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy, oraz inne dokumenty, uzasadniające konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia.

§ 13

W przypadku posiadania przez wnioskującego o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w zasobach miasta innego tytułu prawnego do posiadania lokalu lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne (rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego) w tej samej (lub pobliskiej miejscowości) nie wyraża się zgody na zamianę wzajemną pomiędzy stronami.

§ 14

1. Zamiany lokalu mieszkalnego, poprzez skierowanie do zawarcia umowy najmu innego lokalu mieszkalnego, może dokonać Prezydent Miasta na wniosek najemcy, który:
 - 1/ nie kwalifikuje się do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu,
 - 2/ jest osobą niepełnosprawną zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb,
 - 3/ ubiega się o zmianę miejsca zamieszkania z ważnych powodów zdrowotnych,
 - 4/ ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie.
2. Wnioski osób o ujęcie na listę zamian lokali z urzędu na dany rok kalendarzowy nie będą rozpatrywane w przypadkach, gdy osoba:
 - 1/ otrzymała lokal z zasobu Miasta w okresie ostatnich pięciu lat;
 - 2/ w okresie ostatnich pięciu lat dokonała zamiany lokalu na lokal o gorszym stanie technicznym lub o mniejszej powierzchni pokoi;
 - 3/ zalega w opłatach za lokal, co najmniej za trzy pełne okresy płatności;
 - 4/ zajmuje lokal, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi, co najmniej 5m².

§ 15

Zamiany lokalu socjalnego z urzędu poprzez skierowanie do zawarcia umowy najmu innego lokalu socjalnego może dokonać Prezydent Miasta.

Rozdział VI

POWIĘKSZENIE PRZEDMIOTU NAJMU

§ 16

1. Prezydent Miasta może skierować najemcę części lokalu mieszkalnego do zawarcia aneksu do umowy odnośnie powiększenia przedmiotu najmu o wolną część lokalu.
2. Skierowanie do zawarcia umowy najmu, może również uzyskać najemca lokalu mieszkalnego, do którego bezpośrednio przylega zwolniona przez innego najemcę część lokalu, jeżeli brak jest technicznych i prawnych możliwości utworzenia samodzielnego lokalu lub przyłączenia pozostałych wolnych pomieszczeń do innego lokalu.
3. W razie ubiegania się o powiększenie przedmiotu najmu w trybie, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 2, przez więcej niż jednego najemcę, skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części lokalu przysługuje w pierwszej kolejności najemcy, który zajmuje w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego mniejszą łączną powierzchnię pokoi.
4. W razie zwolnienia się części lokalu mieszkalnego Prezydent Miasta może wskazać lokal zamienny najemcy pozostałej części tego lokalu.
5. Jeżeli najemca nie wyraża zgody na najem opróżnionej części lokalu można przyznać najemcy inny lokal zamienny, lub wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na opróżnioną część lokalu innej osobie.
6. Umowa najmu na dodatkowe pomieszczenia zostanie zawarta po wykonaniu remontu na koszt własny i we własnym zakresie bez możliwości zwrotu ich od Miasta Jelenia Góra.
7. Najemcy lokalu socjalnego położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, można wskazać inny lokal socjalny.
8. Z osobami będącymi najemcami części lokalu wspólnego w przypadku opróżnienia pozostałej części tego lokalu może być zawarta umowa najmu innego samodzielnego lokalu po uprzednio wyrażonej zgodzie przez najemcę na taką zamianę.

Rozdział VII

KAUCJA

§ 17

1. Najemca lokalu mieszkalnego (z wyjątkiem najemcy lokalu przeznaczonego do remontu na własny koszt, lokalu mieszkalnego uzyskanego przez adaptację poddasza budynku lub innych części wspólnych budynku, lokalu uzyskanego w wyniku rozgęszczenia, zamiany i lokalu socjalnego) przed objęciem w najem tego lokalu wpłaca kaucję, która nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
3. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę

ustalenia wysokości pobranej kaucji.

4. Regulamin w sprawie pobierania kaucji ustala Prezydent Miasta.

Rozdział VIII

LEGALIZACJA I INNE OKOLICZNOŚCI ZAWARCIA UMOWY NAJMU

§ 18

1. Z osobami, które, w dniu wejścia w życie ustawy zajmowały lokale bez tytułu prawnego, przez okres powyżej pięciu lat, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu na zajmowany lokal, jeżeli osoby te nie posiadają zadłużenia wobec Wynajmującego i utrzymują lokal w należytym stanie technicznym.
2. Umowa nie może być zawarta z osobami, wobec których sąd nakazał eksmisję oraz zamieszkujących w lokalach i budynkach określonych odrębnymi przepisami w sprawie wydzielenia z zasobu Miasta Jelenia Góra lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.
3. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu socjalnego.
4. Zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części na wniosek najemcy, Prezydent Miasta może wydać w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:
 - 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
 - 2) podjęcie nauki poza miejscem zamieszkania;
 - 3) leczenia.
5. Oddanie części lub całości lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na okres czasowy może nastąpić na rzecz osoby, którą wskaże najemca.
6. Odmawia się zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres czasowy, jeżeli:
 - 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
 - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
 - 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
 - 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

§ 19

1. Prezydent Miasta może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu osobie, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego obecnie lokalu na skutek wypowiedzenia dotychczasowych warunków umowy najmu lub w drodze prawomocnego wyroku sądowego, o ile ustały przyczyny utraty uprawnień.
2. Prezydent Miasta może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu osobom bliskim niewymienionym, w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a dotychczasowy najemca wystąpił o rozwiązanie umowy najmu, nie jest zameldowany w lokalu i wprowadził się do:
 - 1) domu opieki społecznej, a nastąpiło to na jego wniosek lub wynikało ze stanu zdrowia,
 - 2) innego lokalu w związku z zawarciem związku małżeńskiego,
 - 3) innego lokalu lub nieruchomości.
 - 4) osoby bliskiej określonej w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego
3. Przepisy niniejszego paragrafu mogą być stosowane odpowiednio do wstępnych, rodzeństwa, wnuków, jeżeli pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy lub po jego śmierci, a zamieszkiwali z nim w lokalu.

4. W szczególnych przypadkach Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami pozostającymi w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez dotychczasowego najemcę lub po jego śmierci, jeżeli zamieszkiwały z nim i są związani z miastem z tytułu pracy, nauki lub prowadzenia działalności gospodarczej przez okres minimum pięć lat.
5. Dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego można zmienić na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdy podczas trwania umowy najmu najemca znajdzie się w niedostatku i lokal znajduje się w wydzielonym zasobie socjalnym.
6. Dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego można zmienić na umowę najmu lokalu socjalnego w związku z koniecznością wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego i lokal znajduje się w wydzielonym zasobie socjalnym.
7. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań lub zawarcia z Wynajmującym ugody o ratalnej spłacie zobowiązań. Brak wpłaty jednej raty spowoduje unieważnienie ugody i wszczęcie postępowania o zapłatę i o wydanie lokalu.

Rozdział IX

SPOŁECZNA KOMISJA MIESZKANIOWA

§ 20

1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska na wniosek Prezydenta Miasta spośród osób delegowanych przez merytoryczne komisje Rady Miejskiej w składzie nie większym niż siedem osób, zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wybiera ze swego grona przewodniczącego i działa na podstawie własnego Regulaminu zatwierdzonego przez Radę Miejską.

Rozdział X

ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 21

1. Mieszkaniowy zasób przeznaczony jest w pierwszej kolejności dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Jelenia Góra zamieszkujących w Jeleniej Górze nieprzerwanie co najmniej trzy lata i związanych z miastem z tytułu pracy, nauki lub prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Prawo ubiegania się o lokal mieszkalny lub socjalny przysługuje również osobom, które nie zamieszkują na terenie miasta Jelenia Góra, jeżeli ich ostatnim miejscem zamieszkiwania była Jelenia Góra i trwało to nieprzerwanie co najmniej trzy lata, o ile od dnia niezamieszkiwania do dnia złożenia wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego lub socjalnego nie upłynęło więcej niż dziesięć lat.
3. Prawo ubiegania się o lokal mieszkalny lub socjalny przysługuje również osobom, które zamieszkują na terenie miasta Jelenia Góra nieprzerwanie, co najmniej trzy lata i są związane z miastem z tytułu pracy, nauki lub prowadzenia działalności gospodarczej.
4. W wyjątkowych przypadkach Prezydent Miasta może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż wymienione w ust 1 i 2, o ile jest to uzasadnione interesem

społeczności lokalnej po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. O wynajem lokalu w zasobach mieszkaniowych Miasta Jelenia Góra mogą ubiegać się osoby spełniające łącznie w dacie złożenia wniosku o lokal, jak i w dniu przyznania prawa do wynajęcia lokalu kryteria niniejszej uchwały.
6. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:
 - Dowody potwierdzające fakt stałego pobytu i zamieszkania na terenie Miasta Jelenia Góra,
 - Poświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów,
 - Oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Z 2002 r. Nr 101 poz. 926 ze zmianami) w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.
7. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek bez wezwań informując o zmianach mających wpływ na jego realizację jak również punktację.
8. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej lub współmałżonka sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 22

1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta jest jawne. Lista wniosków oczekujących na mieszkanie jest podawana do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej z zachowaniem odpowiednich przepisów prawa.
2. Wydział sporządza w pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego projekty wykazów osób, z którymi umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności i przedkłada Prezydentowi Miasta do zatwierdzenia.
3. Projekty wykazów, o których mowa w ust. 2 po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta są podawane do publicznej wiadomości przez okres jednego miesiąca, przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.
4. Osoby ubiegające się o najem lokalu mogą składać odwołania od ustaleń zawartych w projektach w terminie 14 dni po upływie ostatniego dnia wywieszenia wykazów.
5. Po rozpatrzeniu odwołań przez Społeczną Komisję Mieszkaniową Prezydent Miasta zatwierdza ostateczne wykazy osób, z którymi umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności w danym roku kalendarzowym.
6. Wykazy, o których mowa w ust. 5 powinny obejmować taką liczbę osób uprawnionych, którym Prezydent Miasta jest w stanie zapewnić lokal mieszkalny i lokal socjalny w danym roku kalendarzowym.
7. Osoba objęta wykazem, o którym mowa w ust. 5 przed uzyskaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego zobowiązana jest do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium dochodowego określonego uchwałą.

§ 23

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w okresie trzech pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, obliczonych według zasad określonych dla dodatków mieszkaniowych.

§ 24

Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, w rozumieniu niniejszej uchwały, uważa się osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego

na stały pobyt ludzi.

§ 25

Wydział przedkłada Prezydentowi Miasta informację dotyczącą stopnia realizacji wykazów, o których mowa w § 22 ust. 5 na dzień 30 czerwca i 31 grudnia za każdy rok kalendarzowy, oraz sporządza sprawozdanie ze zgłoszonych i ponownie przydzielonych lokali mieszkalnych i socjalnych za dany rok kalendarzowy.

Rozdział XI

ZASADY REALIZACJI WNIOSKÓW

§ 26

1. Wnioski o oddanie w najem lokalu mieszkalnego, lub lokalu socjalnego, realizowane są według kolejności wynikającej z daty złożenia pierwszego wniosku, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w chwili jego złożenia.
2. Nie zalicza się okresu oczekiwania osobom, które miały złożony wniosek o adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne.
3. Odstępstwo od kolejności realizowania wniosków, określone w ust. 1 niniejszego paragrafu, może być zastosowane wobec osoby pozostającej w szczególnie trudnej sytuacji losowej, przez Prezydenta Miasta, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 27

1. Trzykrotna odmowa przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia, upoważnia Wydział do skreślenia wnioskodawcy z wykazu oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego.
2. Osoba, w przypadku, której odstąpiono od kolejności realizacji wniosku, a jednocześnie odmówiła przyjęcia kolejno trzech lokali mieszkalnych lub socjalnych, kolejną ofertę zawarcia umowy najmu otrzymuje na zasadach ogólnych.

Rozdział XII

LOKALE DO REMONTU

§ 28

1. Lokal, który nie został przyjęty przez pięć kolejnych wnioskodawców lub wymaga remontu, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zostaje przeznaczony w najem osobie spełniającej łącznie warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 1 i § 29 ust. 3, jeżeli wartość brutto niezbędnych nakładów na wykonanie prac remontowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi nie mniej niż 12,5 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość nakładów określa administrator budynku na podstawie kosztorysu budowlanego. Za roboty budowlane w rozumieniu niniejszego paragrafu uważa się również roboty polegające na zmianie systemu ogrzewania na mniej uciążliwe dla środowiska naturalnego, lub odbudowę, rozbudowę, nadbudowę mieszkania w zakresie wykonania pomieszczeń higieniczno – sanitarnych.

1. Informacje o lokalu, o którym mowa w § 28 ust. 1 wraz z podaniem kosztu remontu będą wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta. oraz zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej. Informacje te będą udostępniane przez 14 dni kalendarzowych i każdy zainteresowany będzie mógł złożyć swoją ofertę na dwa lokale do remontu. Wykaz lokali do remontu będzie określał: adres, strukturę lokalu, szacunkowy koszt remontu.
2. Warunkiem przyjęcia oferty jest wcześniejsze złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra.
3. Lokal, w którym należy wykonać roboty budowlane może być wskazany osobie przy spełnieniu niżej podanych warunków:
 - 1/ umowę o wykonanie prac remontowych administrator budynku zawiera z osobą wskazaną przez Prezydenta Miasta,
 - 2/ wskazanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, może uzyskać osoba pełnoletnia, która:
 - a) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego mieszkania (z wyłączeniem lokali socjalnych), a sytuacja materialna nie kwalifikuje jej do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełnia kryteria do otrzymania lokalu do remontu,
 - b) zamieszkuje w Jeleniej Górze przez okres, co najmniej pięciu lat,
 - c) jej ostatnim miejscem zamieszkania była Jelenia Góra i trwało to nieprzerwanie co najmniej pięć lat, o ile od dnia niezamieszkiwania do dnia złożenia wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego do remontu we własnym zakresie i na koszt własny nie upłynęło więcej niż dziesięć lat.
4. Osoba ubiegająca się o lokal do remontu składa ofertę wraz z ankietą punktacyjną sporządzoną na podstawie załącznika nr 1 do uchwały z wyłączeniem kryterium dochodowego, które wynosi:

w gospodarstwach wieloosobowych – od 126 % do 250 % najniższej emerytury na osobę,
w gospodarstwach jednoosobowych - od 176 % do 300 % najniższej emerytury na osobę.
5. Osoba, która ubiega się o lokal do remontu zobowiązana jest udokumentować posiadanie środków finansowych niezbędnych do przeprowadzenia remontu lokalu określonych przez administratora budynku w porozumieniu z biegłym rzeczoznawcą.
6. Wartość brutto niezbędnych nakładów na wykonanie prac remontowych lub modernizacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi, co najmniej 12,5% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Wysokość nakładów określa administrator budynku w porozumieniu z biegłym rzeczoznawcą. W przypadku wykorzystania w danym roku budżetowym środków finansowych przeznaczonych na remonty zgłoszonych wolnych lokali mieszkalnych Miasto Jelenia Góra może wynajmować te lokale jako przeznaczone do gruntownego remontu na koszt przyszłego najemcy, gdy wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu wynosi nie mniej niż 12,5%.

§ 30

Umowa najmu lokalu przeznaczonego do remontu zostanie zawarta po wykonaniu remontu przez wnioskodawcę na podstawie stosownej umowy zawartej z Wynajmującym.

§ 31

1. W przypadku złożenia ofert na lokal do remontu przez więcej niż jednego wnioskodawcę, wybiera się tego, który zgodnie z kryteriami określonymi w załączniku Nr 1 do Uchwały uzyskał największą ilość punktów. W razie równej ilości uzyskanych punktów wybiera się wnioskodawcę najdłużej oczekującego na wynajem lokalu do remontu.
2. Prezydent Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może w szczególnych przypadkach, ze względu na dobro małoletnich dzieci lub osób

niepełnosprawnych, przyznać lokal do remontu oferentowi, który uzyskał do 3 punktów mniej niż oferent z największą ilością punktów.

3. Powierzchnia mieszkalna remontowanego lokalu przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwach wieloosobowych i 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.
4. W przypadku rezygnacji z remontu lokalu osoby, która uzyskała największą ilość punktów, lokal ten wskazywany jest następnej osobie, która uzyskała kolejną największą ilość punktów na ten lokal.
5. Wyciąg z protokołu z posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej, na którym będą rozpatrywane oferty lokali do remontu po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta zostanie podany do publicznej wiadomości przez okres 14 dni przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej i będzie zawierał: adres lokalu, imię i nazwisko oferenta, ilość zdobytych punktów przez oferenta.

Rozdział XIII

NIEPEŁNOSPRAWNI

§ 32

1. Prezydent Miasta wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lub przeprowadzenia remontu osobom niepełnosprawnym lub rodzinom z dzieckiem niepełnosprawnym.
2. Skierowanie wydawane jest dla lokali położonych na najniższych kondygnacjach budynku.

§ 33

Skierowanie, o którym mowa w § 32 ust 1 wydawane jest niezależnie od aktualnie realizowanych wniosków złożonych w danym roku kalendarzowym, biorąc pod uwagę najdłużej oczekujące osoby.

§ 34

Zasady i tryb przeznaczenia lokali mieszkalnych dla osób wymienionych w § 32 ust 1 reguluje załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział XIV

WYCHOWANKOWIE DOMÓW DZIECKA I RODZINNE DOMY DZIECKA

§ 35

1. Miasto Jelenia Góra może przekazać rocznie do 5 lokali mieszkalnych lub lokali socjalnych dla pełnoletnich wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo – wychowawcze lub rodziny zastępcze na terenie Miasta Jelenia Góra lub z poza terenu Miasta, jeżeli wychowanek był mieszkańcem do czasu umieszczenia w placówce.
2. Skierowanie do zawarcia umowy najmu Prezydent Miasta wydaje w przypadku, gdy wychowanek został ujęty na rocznym wykazie osób do otrzymania w danym roku kalendarzowym lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego.
3. Miasto Jelenia Góra może przeznaczyć lokale na prowadzenie Rodzinnych Domów Dziecka w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Rozdział XV**REPATRIANCI**

§ 36

Miasto Jelenia Góra może rocznie przekazać do dwóch lokali mieszkalnych na rzecz repatriantów i członków najbliższej ich rodziny na terenie Miasta Jelenia Góra - ustawa z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz.1118 z późniejszymi zmianami).

Rozdział XVI**NAJEM LOKALI ZWIĄZANY ZE STOSUNKIEM PRACY**

§ 37

1. Lokale, będące zwyczajowo lub na podstawie przepisów obowiązujących przed 1 stycznia 1995 roku w dyspozycji podmiotów gospodarczych, służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych ich pracowników, mogą być wynajmowane osobom wskazanym przez ten podmiot.
2. Prezydent Miasta na wniosek podmiotu gospodarczego, zawiera z nim umowę, przedmiotem, której będzie możliwość wskazania najemcy lokalu, o którym mowa w ustępie 1.
3. Umowy najmu ze wskazanym pracownikiem zawierane będą na czas trwania stosunku pracy, pod warunkiem, że są zgodne z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz interesem Miasta.

Rozdział XVII**WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU ORAZ OCHRONA PRZED BEZDOMNOŚCIĄ**

§ 38

1. Rozwiązanie czy też wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje w przypadkach:
 - 1/ przewidzianych w art. 11 ustawy, z wyjątkiem sytuacji, gdy z powodu wypowiedzenia umowy najmu nastąpi pogorszenie indywidualnej sytuacji majątkowej i prawnej współnajemców,
 - 2/ stałego nie zamieszkiwania w lokalu przez najemcę trwającego, co najmniej sześć miesięcy.
2. Wynajmujący, może odstąpić od prawa eksmisji z lokalu mieszkalnego, pod warunkiem całkowitej spłaty zobowiązań przez najemcę lub osoby zamieszkujące w lokalu bez tytułu prawnego, szczególnie w sytuacji zagrożenia bezdomnością lub podyktowanej stanem zdrowotnym lub rodzinnym najemcy. Jednocześnie Miasto jako właściciel lokalu zastrzega sobie prawo swobodnego dysponowania tym lokalem (np. zamiana wzajemna).

Rozdział XVIII**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 39

1. Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do lokali przeznaczonych na pracownie twórców.
2. Zasady i tryb wynajmu lokali, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ustali Rada Miejska w drodze odrębnej uchwały.

§ 40

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach użytkowanych przez szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia oraz domy pomocy społecznej mogą być wynajmowane wyłącznie dla pracowników tych placówek.
2. Zasady gospodarowania lokalami, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ustali Rada Miejska w drodze odrębnej uchwały.

§ 41

Tracą moc obowiązującą:

1. Uchwała Nr 132/XIII/2003 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 października 2003 w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności,
2. Uchwała Nr 430/XXXVI/2005 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 132/XIII/2003 z dnia 21 października 2003 w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności,
3. Uchwała Nr 505/XLII/2006 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 31 stycznia 2006 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

§ 42

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 43

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Hubert Papaj

Załącznik nr 1
do uchwały nr 340/XLIV/2009
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 27 stycznia 2009 r.

Kryteria do rozpatrywania wniosków o najem lokalu mieszkalnego stanowiącego zasób Miasta Jelenia Góra w oparciu o następującą punktację:

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
Dochody	1) w gospodarstwach wieloosobowych – od 85% do 125% najniższej emerytury na osobę. 2) w gospodarstwach jednoosobowych - od 125% do 175% najniższej emerytury na osobę.	8 pkt 8 pkt	
Zamieszkiwanie na terenie Jeleniej Góry	1) meldunek stały 2) meldunek czasowy 3) zamieszkiwanie w Jeleniej Górze nieprzerwanie, co najmniej trzy lata i są związani z miastem z tytułu pracy, nauki lub prowadzenia działalności gospodarczej.	3 pkt 2 pkt 1 pkt	W przypadku zbiegu kryteriów z rubryki „opis” pod uwagę bierze się sytuację korzystniejszą dla wnioskodawcy lub jedną z sytuacji wywołującą te same skutki.
Powierzchnia aktualnie zajmowanego lokalu przypadająca na jedną osobę	1) poniżej 3 m ² 2) 3,01 – 4,00 m ² 3) 4,01 – 5,00 m ²	10 pkt 8 pkt 5 pkt	W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół. Stan przegęszczenia powinien występować, co najmniej przez okres 12 miesięcy przed złożeniem wniosku lub ankiety punktacyjnej
Wychowankowie domów dziecka i innych placówek opiekuńczo - wychowawczych	wychowankowie, którzy będą .się usamodzielniać, opuszczający w roku złożenia wniosku domy dziecka i inne placówki opiekuńczo – wychowawcze	15 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest przyjmowana na dzień weryfikacji wniosku lub ankiety punktacyjnej.
Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy lub członków jego rodziny.	1) członkowie rodzin patologicznych, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża życiu lub zdrowiu. 2) zamieszkujący z osobami przewlekle chorymi lub niepełnosprawnymi, w stopniu znacznym, wymagający stałej opieki, osoby wychowujące dziecko specjalnej troski, chorzy psychicznie.	8 pkt 5 pkt	1) ad. pkt 1 w rubryce „opis” wymagane potwierdzenie przez MOPS lub oświadczenia sąsiadów z lokali bezpośrednio przyległych do lokalu wnioskodawcy, informacja ze Straży Miejskiej lub Policji 2) potwierdzenie choroby musi nastąpić przez lekarza specjalistę lub orzeczeniem odpowiedniej Komisji. Lekarskiej – dot. ad. 2 i 3

			<p>3) dotyczy wnioskodawców, współmałżonka, dzieci oraz osób stale zamieszkujących z wnioskodawcą, z którymi wnioskodawca będzie dalej zamieszkiwał.</p> <p>4) nie sumuje się punktów za poszczególne schorzenia oraz poszczególnych członków rodziny dotkniętych schorzeniami.</p>
Okres oczekiwania	<p>1) poniżej 5 lat</p> <p>2) pełne 5 lat</p> <p>3) każdy następny rok</p>	<p>1 punkt za każdy pełny rok oczekiwania</p> <p>7 pkt</p> <p>dotatkowo 1 pkt za każdy rok</p>	<p>1) okres oczekiwania jest liczony w latach, z wyjątkiem pkt. 2 począwszy od roku następnego po złożeniu wniosku,</p> <p>2) osobom, które złożyły wniosek w styczniu roku kalendarzowego – liczony jest cały rok.</p> <p>Punktację nalicza się tylko i wyłącznie w przypadku zachowania aktywności tj. uaktualnianie danych, odpowiedzi na korespondencję.</p>
Stan rodzinny, stosunki rodzinne	<p>1) za każde dziecko w rodzinie w wieku do 18 lat, a w przypadku uczących się dzieci – w wieku do 25 lat,</p> <p>2) osoby samotnie wychowujące dziecko, za każde z nich,</p> <p>3) faktyczne zamieszkiwanie z rozwiedzionym małżonkiem,</p> <p>4) osobne zamieszkiwanie małżonków.</p>	<p>1 pkt</p> <p>2 pkt</p> <p>2 pkt</p> <p>1 pkt</p>	<p>ad. 1 Wymagane potwierdzenie ze szkoły lub uczelni w przypadku dzieci pomiędzy 16-25 rokiem życia</p> <p>1) separację orzeczoną wyrokiem sądu, traktuje się tak samo jak rozwód.</p> <p>2) punktacja z rubryki „opis” nie jest sumowana.</p>
Bierność wnioskodawcy	Odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu trzech różnych lokali	- 10 pkt	punkty ujemne aktualizuje się raz do roku do dnia 30 listopada
Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	<p>1) lokal o złym stanie technicznym, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną</p> <p>2) wspólnie użytkowanie lokalu z innym obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą z wyłączeniem współmałżonka, krewnych i powinowatych,</p> <p>3) zamieszkiwanie w lokalu na zasadach podnajmu z wyłączeniem zamieszkiwania u osób bliskich,</p> <p>4) zamieszkiwanie w lokalu, którego zwolnienie leży w interesie Miasta, w rozumieniu niniejszej uchwały.</p>	<p>5 pkt</p> <p>3 pkt</p> <p>5 pkt</p> <p>5 pkt</p>	<p>1) lokalem o złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub do śmierci technicznej, lokal w którym występuje wilgoć i grzyb oraz w którym stosowana jest obniżka czynszu ze względu na zły stan techniczny urządzeń i wyposażenia</p> <p>Stan ten potwierdza zarządca lub właściciel. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce minimum 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktacyjnej.</p> <p>2) ad. 3 chodzi o podnajem usankcjonowany</p>

			podpisaniem umowy z wynajmującym
Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	<p>1) zaległości czynszowe na lokalu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ponad 3 – 6 miesięcy, ● 7 – 12 miesięcy, ● powyżej 12 miesięcy <p>2) dewastacja lokalu przez wnioskodawcę z rodziną,</p> <p>3) zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną,</p> <p>4) samowolne zajęcie lokalu</p> <p>5) sprzedaż posiadanej wcześniej nieruchomości, domu, bądź sędowanie praw na dzieci lub innych członków rodziny, lub pozbawienie praw do lokalu na mocy wyroku eksmisyjnego</p>	<p>- 5 pkt</p> <p>- 10 pkt</p> <p>- 15 pkt</p> <p>- 10 pkt</p> <p>- 10 pkt</p> <p>- 15 pkt</p> <p>- 15 pkt</p>	<p>ad. 1 wszystkie dorosłe osoby mieszkające w lokalu solidarnie odpowiadają wraz z najemcą za zapłatę czynszu,</p> <p>ad. 2, 3 punktacja liczona jest na podstawie informacji od wynajmującego, właściciela lokalu, sąsiadów lub służb porządkowych,</p> <p>ad. 4 punktacja naliczana na podstawie informacji od wynajmującego lub zarządcy,</p> <p>ad.5 dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony indywidualnie dla każdej sytuacji rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.</p> <p>Punkty ujemne aktualizowane są raz do roku do dnia 30 listopada.</p>

1. Punkty przydzielone są jednorazowo, za wyjątkiem punktów za bierność kandydata oraz sposób korzystania z dotychczasowego lokalu, które są aktualizowane raz do roku.
2. W razie zmiany sytuacji mającej wpływ na ilość uzyskanych punktów, na udokumentowany wniosek kandydata Wydział aktualizuje liczbę uzyskanych punktów.
3. Wykazy sporządzane są w oparciu o stan wiedzy Wydziału na dzień 30 listopada danego roku kalendarzowego.

Załącznik nr 2
do uchwały nr 340/XLIV/2009
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 27 stycznia 2009 r.

Kryteria do rozpatrywania wniosków o najem lokalu socjalnego stanowiącego zasób Miasta Jelenia Góra w oparciu o następującą punktację:

Kryteria	Opis	Punktacja	Uwagi
Dochody	1) w gospodarstwach wieloosobowych – poniżej 85% najniższej emerytury na osobę. 2) w gospodarstwach jednoosobowych poniżej 125% najniższej emerytury na osobę.	8 pkt 8 pkt	
Zamieszkiwanie na terenie Jeleniej Góry	1) meldunek stały, 2) meldunek czasowy 3) zamieszkiwanie w Jeleniej Górze nieprzerwanie co najmniej trzy lata i są związani z miastem z tytułu pracy, nauki lub prowadzenia działalności gospodarczej.	2 pkt 1 pkt 1 pkt	W przypadku zbiegu kryteriów z rubryki „opis” pod uwagę bierze się sytuację korzystniejszą dla wnioskodawcy lub jedną z sytuacji wywołującą te same skutki.
Powierzchnia aktualnie zajmowanego lokalu przypadająca na jedną osobę	1) poniżej 3 m ² . 2) 3,01 – 4,00 m ² 3) 4,01 – 5,00 m ²	10 pkt 8 pkt 5 pkt	W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół. Stan przegęszczenia powinien występować co najmniej przez okres 12 miesięcy przed złożeniem wniosku lub ankiety punktacyjnej
Wychowankowie domów dziecka i innych placówek opiekuńczo – wychowawczych	wychowankowie, którzy będą się usamodzielniać, opuszczający w roku złożenia wniosku domy dziecka i inne placówki opiekuńczo - wychowawcze	10 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest przyjmowana na dzień weryfikacji wniosku lub ankiety punktacyjnej.
Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy.	1) członkowie rodzin patologicznych, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża ich życiu lub zdrowiu. 2) zamieszkujący z osobami przewlekle chorymi lub niepełnosprawnymi w stopniu znacznym, wymagający stałej opieki, osoby wychowujące dziecko specjalnej troski, chorzy psychicznie.	8 pkt 5 pkt	1) Ad. pkt 1 w rubryce „opis” wymagane potwierdzenie przez MOPS lub oświadczenia sąsiadów z lokali bezpośrednio przyległych do lokalu wnioskodawcy informacja ze Straży Miejskiej lub Policji 2) potwierdzenie choroby musi nastąpić przez lekarza specjalistę lub orzeczeniem odpowiedniej Komisji Lekarskiej – dot. ad. 2 i 3

			<p>3) dotyczy wnioskodawców, współmałżonka, dzieci oraz osób stale zamieszkujących z wnioskodawcą, z którymi wnioskodawca będzie dalej zamieszkiwał.</p> <p>4) nie sumuje się punktów za poszczególne schorzenia oraz poszczególnych członków rodziny dotkniętych schorzeniami.</p>
Okres oczekiwania	<p>1) poniżej 5 lat</p> <p>2) pełne 5 lat</p> <p>3) każdy następny rok</p>	<p>1 punkt za każdy pełny rok Oczekiwania</p> <p>7 pkt</p> <p>dotatkowo 1 pkt za każdy rok</p>	<p>1) okres oczekiwania jest liczony w latach, z wyjątkiem pkt. 2 począwszy od roku następnego po złożeniu wniosku,</p> <p>2) osobom, które złożyły wniosek w styczniu roku kalendarzowego – liczony jest cały rok.</p> <p>Punktację nalicza się tylko i wyłącznie w przypadku zachowania aktywności tj. uaktualnianie danych, odpowiedzi na korespondencję.</p>
Stan rodzinny, stosunki rodzinne	<p>1) za każde dziecko w rodzinie w wieku do 18 lat, a w przypadku uczących się dzieci – w wieku do 25 lat,</p> <p>2) osoby samotnie wychowujące dziecko, za każde z nich,</p> <p>3) faktyczne zamieszkiwanie z rozwiedzionym małżonkiem,</p> <p>4) osobne zamieszkiwanie małżonków.</p>	<p>1 pkt</p> <p>2 pkt</p> <p>1 pkt</p> <p>1 pkt</p>	<p>ad. 1 Wymagane potwierdzenie ze szkoły lub uczelni w przypadku dzieci pomiędzy 16-25 rokiem życia</p> <p>1) separację orzeczoną wyrokiem sądu traktuje się tak samo jak rozwód.</p> <p>2) punktacja z rubryki „opis” nie jest sumowana.</p>
Osoby opuszczające zakłady karne	Osoby bezdomne, jeśli nie posiadają lub nie posiadały tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub socjalnego, które złożyły wniosek w okresie do 2 lat od chwili opuszczenia zakładu karnego	2 pkt	Punktacji podlegają osoby posiadające zaświadczenie O miejscu i czasie odbywania kary pozbawienia wolności.
Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	<p>1) lokal o złym stanie technicznym w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną,</p> <p>2) wspólne użytkowanie lokalu z innym obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą z wyłączeniem współmałżonka, krewnych i powinowatych,</p> <p>3) zamieszkiwanie w lokalu na zasadach podnajmu z wyłączeniem zamieszkiwania u osób bliskich,</p>	<p>5 pkt</p> <p>3 pkt</p> <p>5 pkt</p>	<p>1) lokalem o złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub do śmierci technicznej, lokal w którym występuje wilgoć i grzyb oraz w którym stosowana jest obniżka czynszu ze względu na zły stan techniczny urządzeń i wyposażenia.</p> <p>Stan ten potwierdza zarządca lub właściciel. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce minimum 12 miesięcy od daty</p>

			dokonywania oceny punktacyjnej. 2) ad. 3 chodzi o podnajem usankcjonowany podpisaniem umowy z wynajmującym
Bierność kandydata	odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu trzech różnych lokali	- 10 pkt	punkty ujemne aktualizowane raz do roku do dnia 30 listopada.
Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) zaległości czynszowe na lokalu : ● ponad 3 – 6 miesięcy, ● 7 – 12 miesięcy, ● powyżej 12 miesięcy 2) dewastacja lokalu przez wnioskodawcę z rodziną 3) zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną 4) samowolne zajęcie lokalu 5) sprzedaż posiadanej nieruchomości, domu, bądź sędowanie praw na dzieci lub innych członków rodziny, lub pozbawienie praw do lokalu na mocy wyroku eksmisyjnego	- 5 pkt - 10 pkt - 15 pkt - 10 pkt - 10 pkt - 15 pkt - 15 pkt	ad. 1 wszystkie dorosłe osoby mieszkające w lokalu solidarnie odpowiadają wraz z najemcą za zapłatę czynszu, ad. 2,3 punktacja liczona jest na podstawie informacji od wynajmującego, właściciela lokalu, sąsiadów lub służb porządkowych, ad. 4 punktacja naliczana na podstawie informacji od wynajmującego lub zarządcy, ad.5 dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony indywidualnie dla każdej sytuacji rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Punkty ujemne aktualizowane są raz do roku do dnia 30 listopada.
Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi osób: 1) samotnych 2) z dziećmi	8 pkt 10 pkt	Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi winno być potwierdzone przez zarządcę obiektu lub dzielnicowego. Punktacje nalicza się wtedy gdy wnioskujący sam nie dokonał wymeldowania z miejsca stałego pobytu.

1. Punkty przydzielone są jednorazowo, za wyjątkiem punktów za bierność kandydata oraz sposób korzystania z dotychczasowego lokalu, które są przydzielane raz do roku.
2. W razie zmiany sytuacji mającej wpływ na ilość uzyskanych punktów, na udokumentowany wniosek kandydata Wydział aktualizuje liczbę uzyskanych punktów.
3. Listy sporządzane są w oparciu o stan wiedzy Wydziału na dzień 30 listopada danego roku kalendarzowego.

Załącznik nr 3
do uchwały nr 340/XLIV/2009
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 27 stycznia 2009 r.

ZASADY POWOŁYWANIA SPOŁECZNEJ KOMISJI MIESZKANIOWEJ

1. Rada Miejska Jeleniej Góry powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową liczącą siedem osób.
2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi kandydaci zgłoszeni przez:
 - a) Przewodniczącego Rady Miejskiej Jeleniej Góry (4 kandydatów),
 - b) Prezydenta Miasta Jeleniej Góry (3 kandydatów).
3. Spośród kandydatów zgłoszonych do prac w Komisji, Rada Miejska ustali jej skład osobowy na okres kadencji Rady w formie odrębnej uchwały.
4. Zakres i tryb działania Komisji określa wewnętrzny regulamin pracy opracowany przez członków Komisji i zatwierdzony przez Radę Miejską .
5. Obsługę administracyjną Komisji sprawować będzie Wydział.
6. Rada Miejska z ważnych przyczyn może odwołać członka Komisji po zasięgnięciu opinii merytorycznej Komisji Rady Miejskiej.
7. Po odwołaniu członka Komisji uzupełnienie składu następuje w trybie określonym punkcie 2 i 3 niniejszego załącznika.
8. Zadaniem Komisji jest rozpatrzenie zgłoszonych uwag i zastrzeżeń dotyczących osób i rodzin umieszczonych w projektach rocznych wykazów lokali mieszkalnych i socjalnych oraz innych osób i rodzin spełniających przesłanki do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych lub socjalnych.
9. Uwagi i zastrzeżenia dotyczące osób i rodzin umieszczonych na projektach rocznych wykazów lokali mieszkalnych i socjalnych oraz odwołania osób i rodzin nie ujętych na tych wykazach, a spełniających przesłanki do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych lub socjalnych Komisja jest zobowiązana rozpatrzyć w ciągu 30 dni od daty upływu terminu podania do publicznej wiadomości tych wykazów.
10. Członkowie Komisji zobowiązani są kierować się następującymi przepisami:
 - ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
 - uchwałą w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra
 - i kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności Rady Miejskiej Jeleniej Góry.

Załącznik nr 4
do uchwały nr 340/XLIV/2009
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 27 stycznia 2009 r.

ZASADY I TRYB PRZEZNACZANIA LOKALI MIESZKALNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH I RODZIN Z DZIECKIEM NIEPEŁNOSPRAWNYM NIEZDOLNYM DO SAMODZIELNEGO PORUSZANIA SIĘ

1. Warunkiem przyjęcia wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych osobie niepełnosprawnej lub rodzinie z dzieckiem niepełnosprawnym niezdolnym do samodzielnego poruszania się, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, jest zarejestrowanie wniosku w Wydziale.
2. Osoba niepełnosprawna, lub rodzina z dzieckiem niepełnosprawnym, posiadająca tytuł prawny do komunalnego lokalu mieszkalnego, która chce zamienić mieszkanie na inne, uwzględniające jej szczególne potrzeby, obowiązana jest złożyć wniosek o taką zamianę w Wydziale. Wnioski te mają pierwszeństwo przy sporządzaniu wykazów osób do wynajęcia lokali mieszkalnych na dany rok kalendarzowy.
3. Do zawarcia umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych położonych na parterach budynków lub na wyższych kondygnacjach w budynkach, które posiadają windy kierowane będą:
 - 1) w pierwszej kolejności osoby niepełnosprawne i rodziny z dziećmi niepełnosprawnymi spełniające łącznie następujące warunki:
 - uczące się lub są aktywne zawodowo,
 - uczestniczące w zajęciach rehabilitacyjnych oraz w zajęciach związanych z aktywizacją zawodową,
 - 2) w dalszej kolejności – pozostałe osoby niepełnosprawne według kolejności złożenia wniosku .
4. Warunkiem wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby niepełnosprawnej lub rodziny z dzieckiem niepełnosprawnym, jest uzyskanie w tej sprawie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
5. Na mieszkania dla osób niepełnosprawnych lub rodziny z dzieckiem niepełnosprawnym mogą być przeznaczone lokale mieszkalne z zasobów komunalnych:
 - 1) nie przekraczające 80 m²,
 - 2) położone w częściach parterowych budynków w obrębie całego obszaru administracyjnego Miasta Jelenia Góra z wyłączeniem rejonów dla których miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego stanowi, że lokale mieszkalne mogą być przekształcane na lokale użytkowe,
 - 3) usytuowane na wyższych kondygnacjach w budynkach wyposażonych w windy .
6. Lokale mieszkalne, które przystosowane zostały do potrzeb osób niepełnosprawnych przy udziale środków finansowych Miasta Jelenia Góra tworząc zasób mieszkań dla osób niepełnosprawnych, mogą być zajmowane wyłącznie przez niepełnosprawnych wraz z rodziną i nie podlegają:
 - 1) zamianie – wyjątek stanowią sytuacje, w których osoba niepełnosprawna przestała korzystać z takiego lokalu. Pozostałe osoby zamieszkujące są zobowiązane do zgłoszenia tego faktu

wynajmującemu. Wynajmujący wskaże lokal zamienny za dotychczas zajmowany,
2) sprzedaży.