

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelenia Góra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gmina, realizując ustawowe zadania własne, zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym z najmem na czas nieoznaczony i lokale do remontu oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto Jelenia Góra;
- 3) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Jeleniej Góry;
- 4) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Jelenia Góra z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami i innymi odpowiednimi dokumentami lub zatrudnieniem w granicach administracyjnych Gminy Jelenia Góra;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) przegęszczeniu – należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m²;
- 8) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Jelenia Góra;
- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 10) lokalu do remontu – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy;

- 11) lokalach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – należy przez to rozumieć:
 - a) lokale z najmem na czas nieoznaczony,
 - b) lokale do remontu;
- 12) okresie oczekiwania – należy przez to rozumieć okres od daty złożenia właściwego wniosku o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Jelenia Góra, zgodnie z obowiązującymi przepisami w chwili jego złożenia;
- 13) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie powiatu karkonoskiego.

§ 3. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim:

- 1) w przypadku najmu socjalnego lokalu – osobom, które są członkami wspólnoty samorządowej, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 ust.1 pkt 1;
- 2) w przypadku najmu lokalu przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, są członkami wspólnoty samorządowej oraz spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 ust.1 pkt 2.

2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1472) Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Miejska Jeleniej Góry w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Do ubiegania się o zawarcie umowy uprawnia średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przypadający na członka gospodarstwa domowego:

- 1) dla umowy w ramach najmu socjalnego – nieprzekraczający:
 - a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony i dla umów w ramach najmu lokalu do remontu – nie niższy niż określony w pkt 1 i nieprzekraczający:
 - a) 300% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 250% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu – należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

- a) 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkujejącą przypada mniej niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły tytuł prawny do zajmowanego obecnie lokalu na skutek wypowiedzenia dotychczasowych warunków umowy najmu;
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego obecnie lokalu w drodze prawomocnego wyroku sądowego, o ile ustały przyczyny utraty uprawnień;
- 3) są bezdomne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.);
- 4) zamieszkują za zgodą właściciela w budynkach lub ich częściach objętych prawomocną decyzją Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego lub na terenach objętych inwestycjami gminnymi;
- 5) są pełnoletnie i opuszczają placówki opiekuńczo – wychowawcze lub rodziny zastępcze;
- 6) utraciły lokal wskutek zdarzenia losowego – klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i w związku z tym nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 7) są niepełnosprawne lub ciężko i przewlekle chore;
- 8) doświadczają przemocy w rodzinie.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Gmina 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, minimalnej powierzchni pokoi zgodnie z ustawą.

2. Prezydent może wyrazić zgodę na zamianę:

- 1) lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony i lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;
- 2) lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony i lokali będących przedmiotem najmu socjalnego na inne nieruchomości mieszkalne.

3. Prezydent wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony i lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego osobie będącej stroną umowy zamiany, która przekazuje dotychczasowemu najemcy lokal niewchodzący do mieszkaniowego zasobu.

§ 8. 1. Zamiany wzajemne kierują się zasadą dobrowolności i przy zgodzie wszystkich pełnoletnich członków rodziny uprawnionych do zajmowania lokalu (nieruchomości).

2. W przypadku, gdy przedmiotem zamiany wzajemnej jest część lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiącego „wspólnotę” (dotyczy wspólnego użytkowania pomieszczeń sanitarnych, przedpokoju, kuchni i innych), gdzie zamiana w sposób zasadniczy pogarsza warunki mieszkaniowe pozostających we wspólnocie innych najemców niebędących stroną w zamianie, sprawę każdorazowo rozstrzyga Prezydent.

§ 9. 1. Prezydent może wyrazić zgodę na zamianę lokali, będących przedmiotem najmu i wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu na lokale, do których przysługują inne tytuły prawne.

2. Prezydent może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany lokalu w budynku do wykwaterowania.

3. W przypadku zamiany wzajemnej więcej niż jednego lokalu na inny lokal należący do mieszkaniowego zasobu, jego współnajemcami mogą zostać dotychczasowi najemcy, którzy są stronami zamiany, chyba że się tego prawa zrzekną.

4. Warunkiem dokonania zamiany wzajemnej jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wobec Gminy.

5. Lokale uzyskane w wyniku zamiany wzajemnej do zasiedlenia przygotowują najemcy na swój koszt i we własnym zakresie.

6. Prezydent, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany osobom, wobec których sąd orzekł o wydaniu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu.

7. Prezydent ze względu na interes małoletniego może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany, pomimo spełnienia wymogów określonych w niniejszym paragrafie.

8. Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy Gmina 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 § 8 ust. 1.

9. Prezydent może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny najemcom, którzy zajmują lokale 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. z 2020 r. poz. 426). Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować.

10. W celu realizacji zamiany, o której mowa w ust. 9, 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 Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezdolności do pracy oraz inne dokumenty, uzasadniające konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia.

§ 10. Nie wyraża się zgody na zamianę wzajemną pomiędzy stronami, w przypadku posiadania przez wnioskującego o zamianę tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 11. 1. Prezydent na wniosek najemcy, celem poprawy warunków może skierować do zawarcia umowy najmu wnioskodawcę, 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 liście zamian lokali z urzędu ze względu na warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy na dany rok kalendarzowy nie będą rozpatrywane w przypadkach, gdy osoba:

- 1) otrzymała lokal z mieszkaniowego zasobu 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 5 m².

3. Złożony prawidłowo wniosek jest ważny jeden rok od daty jego złożenia.

§ 12. W celu realizacji zadań wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Prezydent może dokonać zamiany z urzędu lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego lub najmu na czas nieoznaczony poprzez skierowanie do zawarcia umowy najmu innego lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego, lub najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział 6. Powiększenie przedmiotu najmu

§ 13. W celu likwidacji lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych Prezydent może, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na ten lokal lub pomieszczenie na czas nieoznaczony z najemcą lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu, lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny. Koszty remontu takiego lokalu lub pomieszczenia obciążają najemcę i nie przysługują mu roszczenie o ich zwrot.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. O wynajem lokalu w mieszkaniowym zasobie mogą ubiegać się osoby, które w dacie złożenia wniosku o lokal, jak i w dniu przyznania prawa do wynajęcia lokalu, spełniają kryteria niniejszej uchwały.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony składa wniosek, jeżeli spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 pkt 2.

3. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu pozostająca w niedostatku składa wniosek, spełniając kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 pkt 1.

4. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu składa wypełniony wniosek, do którego załącza:

- 1) dokumenty potwierdzające fakt przynależności do wspólnoty samorządowej;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 4) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie lub w pobliskiej miejscowości;
- 5) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz.1781) w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

5. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek bez wezwań, informując o zmianach mających wpływ na jego realizację, jak również punktację.

6. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej, lub współmałżonka sytuacji mieszkaniowej i materialnej skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 15. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska Jeleniej Góry na wniosek Prezydenta spośród osób wskazanych przez Prezydenta i Przewodniczącego Rady Miejskiej Jeleniej Góry w składzie nie większym niż siedem osób.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wybiera ze swego grona przewodniczącego i działa na podstawie własnego regulaminu.

§ 16. 1. Wnioski o oddanie w najem lokali, realizowane są według kolejności wynikającej z daty złożenia pierwszego wniosku, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w chwili jego złożenia.

2. Wnioski o najem lokalu objętego najmem socjalnym oraz lokalu przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach rozpatruje się na podstawie kompletnie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej złożonej w określonym terminie, na podstawie punktacji określonej w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 17. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem jest jawne. Wykaz osób oczekujących na lokal w danym roku kalendarzowym jest podawany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jelenia Góra.

2. Projekty wykazów osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu sporządzane są w pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego i przedkładane Prezydentowi do zatwierdzenia.

3. Projekty wykazów, o których mowa w ust. 2 są podawane do publicznej wiadomości przez okres jednego miesiąca wraz z podaniem terminu na wniesienie odwołania.

4. Po rozpatrzeniu odwołań przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, Prezydent zatwierdza ostateczne wykazy osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w danym roku kalendarzowym.

5. Wykazy, o których mowa w ust. 4 powinny obejmować taką liczbę osób uprawnionych, którym Prezydent jest w stanie zapewnić lokale w danym roku kalendarzowym.

6. Osoba objęta wykazem, o którym mowa w ust. 4 przed uzyskaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zobowiązana jest do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§ 18. Trzykrotna odmowa przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia upoważnia Prezydenta do skreślenia wnioskodawcy z wykazu oczekujących na przydział lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 8.

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 19. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznacza się w szczególności na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w tym na potrzeby, o których mowa w rozdziale 9.

Rozdział 9.

Lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 20. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.

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

§ 21. 1. Osobom, które zamieszkują w lokalu bez tytułu prawnego powyżej trzech lat, Prezydent może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na zajmowany lokal, jeżeli osoby te nie posiadają zaległości w opłatach za lokal i utrzymują go w należyтым stanie technicznym.

2. Umowa nie może być zawarta z osobami, wobec których sąd nakazał eksmisję.

§ 22. 1. Prezydent może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu osobom:

- 1) które utraciły 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) wymienionym w ust. 3, jeżeli stale zamieszkiwały z byłym najemcą, który utracił tytuł prawny do zajmowanego obecnie lokalu na skutek wypowiedzenia dotychczasowych warunków umowy najmu lub w drodze prawomocnego wyroku sądowego przez okres powyżej pięciu lat i zamieszkują nadal, o ile ustały przyczyny utraty uprawnień;
- 3) pozostającym w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez dotychczasowego najemcę lub po jego śmierci, jeżeli zamieszkiwały z nim i są związani z Gminą z tytułu pracy, nauki lub prowadzenia działalności gospodarczej przez okres minimum trzech lat.

2. Prezydent 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, a dotychczasowy najemca wystąpił o rozwiązanie umowy najmu, nie jest zameldowany w lokalu i wyprowadził się do:

- 1) domu opieki społecznej, a nastąpiło to na jego wniosek lub wynikło ze stanu zdrowia;
- 2) innego lokalu lub nieruchomości;
- 3) osoby bliskiej określonej w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

3. Przepisy niniejszego paragrafu mogą być stosowane odpowiednio do wstępnych, zstępnych i rodzeństwa, jeżeli pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy lub po jego śmierci, a zamieszkiwali z nim w lokalu.

4. Prezydent, na wniosek najemcy, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 3 w sytuacji, gdy najemca nie wyprowadził się i zamieszkuje z nimi w lokalu i wypowiedział umowę najmu lokalu.

5. Dotychczasową umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony można zmienić na umowę najmu socjalnego lokalu w związku z koniecznością realizacji prawomocnego wyroku sądowego o eksmisji osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

6. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

- 1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 1 pkt 1;
- 2) umowę najmu socjalnego na umowę na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 1 pkt 2.

Rozdział 11. Lokale do remontu

§ 23. 1. Wolne lokale, których znaczny stopień zużycia kwalifikuje do wykonania remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego, na podstawie umowy zawartej z Gminą o wykonanie remontu.

2. Wysokość nakładów określana jest 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.

3. Powierzchnia pokoi lokalu do remontu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć więcej niż o 50% normatywów określonych dla lokalu zamiennego.

§ 24. 1. Informacje o lokalu, o którym mowa w § 23 ust. 1 wraz z podaniem kosztu remontu będą wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra oraz zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jelenia Góra. Informacje te będą udostępniane przez 14 dni kalendarzowych i każdy zainteresowany będzie mógł złożyć 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 zawierającego zgodę na najem lokalu do remontu z mieszkaniowego zasobu.

3. O lokal do remontu mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają ani ich małżonkowie, ani osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 2) uzyskują dochody, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 lub złożą oświadczenie o posiadaniu środków finansowych niezbędnych na wykonanie remontu;
- 3) nie posiadają w stosunku do Gminy zaległości w opłatach za wcześniej i obecnie zajmowany lokal, przy czym warunek ten uważa się również za spełniony w przypadku, jeżeli posiadane zaległości zostały rozłożone na raty i wymagane raty spłacane są w pełnej kwocie co najmniej przez kolejnych 12 miesięcy.

4. O pierwszeństwie do zawarcia umowy o przeprowadzenie prac remontowych lokalu decyduje liczba punktów uzyskanych zgodnie z załącznikiem do uchwały, z uwzględnieniem okresu oczekiwania na najem lokalu do remontu.

5. Wykaz osób, które wyraziły zgodę na najem lokalu do remontu, zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jelenia Góra.

6. W przypadku, gdy osoba z najwyższą ilością punktów odstępuje od zawarcia umowy na remont, lokal ten wskazuje się kolejnej osobie z wykazu, o którym mowa w ust. 5.

7. Skierowanie do zawarcia umowy najmu zostanie wydane po zakończeniu remontu lokalu i odbiorze prac budowlanych.

Rozdział 12. Lokale zamienne

§ 25. 1. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu na lokale zamienne w przypadkach:

- 1) przeznaczenia całego budynku do sprzedaży ze względu na stan techniczny;
- 2) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- 3) zmiany funkcji lokalu lub budynku.

2. Lokal zamienny może być przydzielony w przypadku, gdy dotychczas zajmowany lokal uznaje się za niemieszkalny, jeżeli jego stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania, a dotychczas zajmowany lokal ma zostać na stałe przekwalifikowany bądź wyłączony z eksploatacji.

3. W razie konieczności wykwaterowania najemcy na czas remontu z zajmowanego lokalu, w przypadkach podyktowanych dużym zakresem remontu oraz sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia, Gmina może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę na czas nieoznaczony, pod warunkiem spełnienia przez najemcę kryterium dochodowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2.

4. Na wniosek najemcy, pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt, Gmina może wskazać lokal o większej powierzchni użytkowej.

5. W przypadku konieczności wykwaterowania najemców z lokali lub budynków przeznaczonych do wykwaterowania sporządza się wykaz na dany rok kalendarzowy.

6. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego lokalu, Gmina składa trzy propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych przez Gminę lokali może skutkować podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

Rozdział 13. Podnajem lokali

§ 26. 1. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu przez najemcę osobom trzecim, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części przez najemcę osobom trzecim w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal w szczególności z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia;
- 4) przebywania w zakładzie karnym.

3. Oddanie w podnajem lokalu osobom trzecim może nastąpić na wniosek najemcy.

4. Gmina może nie wyrazić zgody na podnajem lokalu na czas oznaczony w szczególności, 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 lokalu spowoduje przegęszczenie.

5. Zapisy niniejszego paragrafu nie dotyczą lokalu będącego przedmiotem umowy najmu socjalnego.

Rozdział 14.

Wychowankowie domów dziecka i rodzinne domy dziecka

§ 27. 1. Gmina może przekazać rocznie do pięciu lokali do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dla pełnoletnich wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze na terenie Gminy, lub spoza terenu Gminy, jeżeli wychowanek był mieszkańcem Gminy do czasu umieszczenia w placówce.

2. Skierowanie do zawarcia umowy najmu zostanie wydane w przypadku, gdy wychowanek został ujęty na rocznym wykazie osób do otrzymania w danym roku kalendarzowym lokalu na czas nieoznaczony lub zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 15.

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

§ 28. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury takiej jak windy, podjazdy itp.;
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

Rozdział 16.

Najem lokali związany ze stosunkiem pracy

§ 29. 1. Gmina może przeznaczyć ze swojego mieszkaniowego zasobu lokale mieszkalne dla osób z innych miejscowości o ile, jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

2. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryteriów określonych w § 3 i 4 niniejszej uchwały.

3. Prezydent, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas trwania stosunku pracy.

4. Umowa, o której mowa w ust. 3 ulega rozwiązaniu z chwilą rozwiązania umowy o pracę.

Rozdział 17.
Przepisy końcowe

§ 30. Traci moc Uchwała nr 421/LI/2009 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

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

L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował – (Imię i nazwisko)		
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona		
3.	Przegląd - Dyrektor Departamentu lub osoba upoważniona		
4.	Opinia - Radca Prawny		
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona		
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona		

Kryteria punktacji dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Jelenia Góra:

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
Zamieszkiwanie na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu z tytułu pracy, nauki, lub prowadzenia działalności gospodarczej.	1) do 3 lat przed datą złożenia wniosku 2) od 3 do 5 lat przed datą złożenia wniosku, 3) od 5 do 10 lat przed datą złożenia wniosku, 4) od 10 lat i więcej przed datą złożenia wniosku.	1 pkt 3 pkt 5 pkt 10 pkt	Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania. Punktacja nie podlega sumowaniu. W przypadku zbiegu kryteriów z rubryki „opis” pod uwagę bierze się sytuację korzystniejszą dla wnioskodawcy lub jedną z sytuacji wywołującą te same skutki. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację liczy się z każdego miejsca zamieszkania, dzieląc ją na pół.
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 oraz rodziny zastępczej.	1) jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż w ciągu 12 m-cy po opuszczeniu placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodziny zastępczej, 2) do 26 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu.	15 pkt 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 lub członków jego rodziny.	1) członkowie rodzin patologicznych, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża życiu lub zdrowiu, 2) osoby, które opuściły dotychczasowe miejsce zamieszkania w wyniku stosowanej przemocy, 3)wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym, lub wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego, dziecko specjalnej troski, chorzy psychicznie. 4) zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym.	8 pkt 4 pkt 5 pkt 3 pkt	1) w rubryce „opis” wymagane potwierdzenie przez MOPS lub Ośrodek Interwencji Kryzysowej, informacja ze Straży Miejskiej lub Policji, 2) w rubryce „opis” wymagane potwierdzenie przez MOPS lub Ośrodek Interwencji Kryzysowej, informacja ze Straży Miejskiej lub Policji, 3) wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej, lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku osoby w wieku powyżej 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności – Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, 4) dotyczy wnioskodawców, współmałżonka, dzieci oraz osób stale zamieszkujących z wnioskodawcą, z którymi wnioskodawca będzie dalej zamieszkiwał. <i>Nie sumuje się punktów za poszczególne schorzenia oraz poszczególnych członków rodziny dotkniętych schorzeniami.</i>

Okres oczekiwania.	1) poniżej 5 lat, 2) pełne 5 lat, 3) każdy następny rok.	1 punkt za każdy pełny rok oczekiwania 7 pkt dodatkowo 1 pkt za każdy rok	1) okres oczekiwania jest liczony w latach, z wyjątkiem pkt. 2 począwszy od roku następnego po złożeniu wniosku, 2) osobom, które złożyły wnioski w styczniu roku kalendarzowego – liczony jest cały rok. <i>Punktację nalicza się tylko i wyłącznie w przypadku zachowania aktywności tj. uaktualnianie danych, odpowiedzi na korespondencję.</i>
Stan rodzinny, stosunki rodzinne.	1) za każde dziecko w rodzinie w wieku do 18 lat, a w przypadku uczących się dzieci – w wieku do 25 lat, 2) osoby samotnie wychowujące dziecko, za każde z nich, 3) faktyczne zamieszkiwanie z rozwiedzionym małżonkiem, 4) osobne zamieszkiwanie małżonków.	1 pkt 2 pkt 2 pkt 1 pkt	1) Wymagane potwierdzenie ze szkoły lub uczelni w przypadku dzieci pomiędzy 16-25 rokiem życia, 2) wyrok sądu bądź ugoda sądowa lub dodatek z tytułu samotnego wychowywania dziecka, 3) separację orzeczoną wyrokiem sądu, traktuje się tak samo, jak rozwód. <i>Punktacja z rubryki „opis” nie jest sumowana</i>
Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania.	1) lokal o złym stanie technicznym, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną, 2) wspólnie użytkowanie lokalu z innym obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą z wyłączeniem współmałżonka, krewnych i powinowatych, 3) zamieszkiwanie w lokalu na zasadach podnajmu z wyłączeniem zamieszkiwania u osób bliskich, 4) zamieszkiwanie w lokalu, którego zwolnienie leży w interesie Gminy w rozumieniu niniejszej uchwały.	5 pkt 3 pkt 5 pkt 5 pkt	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 Stan ten potwierdza zarządca lub właściciel. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce minimum 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktacyjnej. 3) chodzi o podnajem usankcjonowany podpisaniem umowy z wynajmującym i zgłoszony do Urzędu Skarbowego.
Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu.	1) zaległości czynszowe na lokalu: <ul style="list-style-type: none"> • ponad 3 – 6 miesięcy, • 6 – 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 posiadanego wcześniej mieszkania, domu, bądź scedowanie 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	1) wszystkie dorosłe osoby mieszkające w lokalu solidarnie odpowiadają wraz z najemcą za zapłatę czynszu, 2) punktacja liczona jest na podstawie informacji od wynajmującego, właściciela lokalu, sąsiadów lub służb porządkowych, 3) punktacja liczona jest na podstawie informacji od wynajmującego, właściciela lokalu, sąsiadów lub służb porządkowych 4) punktacja naliczana na podstawie informacji od wynajmującego, lub zarządcy, 5) dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony indywidualnie dla każdej sytuacji rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej.	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi osób: <ol style="list-style-type: none"> 1) samotnych, 2) z dziećmi. 	3 pkt 6 pkt	Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi winno być potwierdzone przez zarządcę obiektu lub dzielnicowego.

UZASADNIENIE

Podjęcie Uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelenia Góra spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756 z późn. zm.).

W świetle art. 17 wyżej wymienionej ustawy z dnia 22 marca 2018 r., uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21 kwietnia 2019 r., zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.