

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ**

z dnia 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 735) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady zapewnienia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iłowa w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
- 5) warunki dokonywania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osoby, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy;
- 7) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

**Rozdział 2.
Definicje**

§ 2. Przez użyte w niniejszej uchwale zwroty i wyrażenia, rozumie się:

- 1) Wynajmujący – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Iłowej, ul. Żeromskiego 25;
- 2) Społeczna Komisja Mieszkaniowa – należy przez to rozumieć zespół osób powołanych zarządzeniem Burmistrza do rozpatrywania spraw mieszkaniowych w zakresie ustalonym w niniejszej uchwale;
- 3) wnioskodawca - przez wnioskodawcę rozumie się osobę samodzielnie składającą wniosek o najem lokalu lub osobę, jego małżonka i inne osoby wymienione we wniosku o najem lokalu;
- 4) ustawa– należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) dochód – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;

- 6) wolny lokal – lokal w zasobie mieszkaniowym gminy, nie obciążony żadnym tytułem prawnym do jego dysponowania ze strony najemcy, znajdujący się w należyтым stanie technicznym i sanitarnym umożliwiającym zamieszkanie;
- 7) najniższa emerytura – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku lub jego weryfikacji, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

Rozdział 3.

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

§ 3.1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony nie może być:

- 1) wyższy niż 200% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego, lub
- 2) wyższy niż 300% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

2. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający najem socjalny lokalu nie może być:

- 1) wyższy niż 75% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego, lub
- 2) wyższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu, o której mowa w odrębnej uchwale, nie może przekraczać 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 5. Przed zawarciem umowy Wynajmujący zgodnie z zasadami zawartymi w art. 21 b ust. od 1 do 6 ustawy przeprowadza weryfikację dochodu oraz stanu majątkowego osób ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) mieszkają na terenie Gminy Iłowa;
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych:
 - a) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę uprawnioną do jego zajmowania w okresie jednego roku poprzedzającego datę złożenia wniosku jest mniejsza niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego- mniejsza niż 10 m² lub
 - b) zamieszkują w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim;
- 3) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 3;
- 4) złożą wniosek o przydział lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 7.1. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawierane są w pierwszej kolejności z osobami, które:

- 1) zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych, katastrof lub pożarów i mają prawo do lokalu zamiennego;

2) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu mieszkalnego wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy.

2. W następnej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są z osobami, które uzyskały najwyższą wartość punktową po weryfikacji wniosków przez Wynajmującego, zgodnie z kryteriami określonymi w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu lokalu z zasobów gminy z najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, w całości uregulował zaległości czynszowe, bądź uregulował je w części i zawarł ugodę odnośnie warunków spłaty pozostałej kwoty lub też wykonał inne obciążające go obowiązki stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Zgoda, o której mowa w ust. 1, może dotyczyć wyłącznie ostatnich najemców, chyba że jeden z nich zrzeknie się miana najemcy na rzecz pozostałych i oświadczy, że nie będzie ubiegał się o lokal z zasobów gminy.

3. Zgoda, o której mowa w ust. 1 musi być poprzedzona opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 9. 1. Potrzeby mieszkaniowe osób i rodzin o szczególnie niskich dochodach lub osób, które znalazły się w niedostatku i nie stać ich na wynajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony zaspokajane są w drodze najmu socjalnego lokali.

2. Najem socjalny lokali może uzyskać w pierwszej kolejności osoba:

- 1) uprawniona do najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądu;
- 2) której umowa najmu socjalnego lokalu wygasła, a osoba ta spełnia kryteria dochodowe, określone w § 3 ust. 2, o ile nie posiada zaległości czynszowych.
- 3) która uzyskała najwyższą wartość punktową po weryfikacji wniosków przez Wynajmującego, zgodnie z kryteriami określonymi w załączniku do uchwały.

4. Wynajmujący może odstąpić od kolejności realizacji wniosku, zgodnie z zasadami określonymi w § 6. i § 8. Odstępstwo to może być zastosowane wobec osoby pozostającej w szczególnie trudnej sytuacji losowej po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 10. 1. Zamiana lokali może nastąpić wyłącznie, gdy przynajmniej jeden z podlegających zamianie lokal należy do zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Nie dokonuje się zamiany lokali, z których przynajmniej jeden jest objęty najmem socjalnym lokali, z zastrzeżeniem ust. 5.

3. Zamiana lokali mieszkalnych może nastąpić na wniosek lokatorów lokali mieszkalnych.

4. Wynajmujący może dokonać, na wniosek najemcy, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny, należący do zasobu mieszkaniowego gminy, w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową lub
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie lub
- 3) najemca jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, lub
- 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m²), lub
- 5) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5 m²).

5. Wynajmujący, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany lokalu objętego najmem socjalnym lokalu na inny lokal objęty najmem socjalnym lokalu, w przypadkach, gdy:

- 1) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwale kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu lub
- 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m²).

6. Warunkiem dokonania zamiany na wniosek dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub zamiany pomiędzy lokalami mieszkalnymi należącymi do różnych zasobów jest:

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

7. Wzór wniosku o zamianę lokalu ustala Burmistrz.

8. Wynajmujący, z uwagi na interes osoby małoletniej, może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany, pomimo spełnienia wymogów określonych w niniejszym paragrafie.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Załatwianie spraw najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy rozpoczyna się z chwilą złożenia kompletnego wniosku o najem lokalu.

2. Wzór wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz.

3. Wnioski o przydział lokali przyjmuje i rozpatruje Wynajmujący.

4. W przypadku braku kompletu wymaganych dokumentów, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Nieuzupełnienie wniosku lub niezłożenie wymaganych dokumentów w wyznaczonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Prawdziwość danych zawartych we wniosku potwierdza wnioskodawca własnoręcznym podpisem.

6. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu gminy tworzy Wynajmujący.

§ 12. 1. W celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, Burmistrz Iłowej powołuje komisję mieszkaniową w składzie co najmniej pięcioosobowym, oraz zatwierdza regulamin pracy tej komisji.

2. Komisja powoływana jest spośród osób pełnoletnich, zamieszkujących na terenie gminy na pobyt stały co najmniej przez okres 2 lat.

3. Komisja pracuje społecznie na swych posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby. Posiedzenia komisji mogą odbywać się przy udziale co najmniej połowy składu komisji.

4. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego.

5. Posiedzenia komisji zwoływane są na wniosek jej przewodniczącego lub na wniosek Wynajmującego.

6. Komisja ulega rozwiązaniu, o ile w trzech kolejnych wyznaczonych terminach nie zbierze się w składzie określonym w ust. 3.

§ 13. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, spełniające warunki określone w niniejszej uchwale, zostają zakwalifikowane na listę oczekujących na realizację najmu lokalu.

2. Wnioski niekompletne, nieuzupełnione w wyznaczonym terminie oraz wnioski osób, które nie spełniają warunków określonych w niniejszej uchwale, rozpatrywane są negatywnie i nie podlegają dalszemu rozpatrywaniu w toku dalszej procedury najmu lokalu.

3. Weryfikacja wniosku przez Wynajmującego polega na określeniu ilości punktów, zgodnie z zasadami punktacji określonymi w załączniku do uchwały, na podstawie dokumentów przedstawionych przez wnioskodawcę.

4. Wnioski umieszcza się na liście oczekujących zgodnie z ilością punktów.

5. W przypadku otrzymania przez dwa lub więcej wniosków tej samej liczby punktów, o miejscu na liście decyduje data złożenia wniosku.

6. Weryfikacji podlegają wnioski osób, które:

1) zakwalifikowane zostały jako oczekujące na realizację najmu lokalu;

2) zostały zaktualizowane w wyznaczonym terminie, zgodnie z §14.

§ 14. 1. Wnioski złożone w latach poprzednich i uwzględnione na liście oczekujących podlegają obowiązkowi aktualizacji danych, a w przypadku nie dokonania tej aktualizacji przez wnioskodawcę podlegają wykreśleniu z listy oczekujących.

2. Aktualizacje przeprowadza Wynajmujący w okresie od 1 września do 31 października każdego roku.

3. Aktualizacja polega na sprawdzeniu, czy osoba ubiegająca się o przydział lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu spełnia warunki, o których mowa w § 5.

4. Jeżeli po aktualizacji gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do przyznania lokalu na czas nieoznaczony wykaże, że dochody jej są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o najem socjalny lokalu, zgodnie z § 3 ust. 2 uchwały, osobę tą skreśla się z tej listy i umieszcza na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu w kolejności wynikającej z ilości punktów przeliczonych w zakresie kryteriów, o których mowa w załączniku do uchwały.

5. Jeżeli po aktualizacji gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu wykaże, że dochody jej są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o najem lokalu na czas nieoznaczony zgodnie z § 3 ust. 1 uchwały, osobę tą skreśla się z tej listy i umieszcza na liście osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony wynikającej z ilości punktów przeliczonych w zakresie kryteriów, o których mowa w załączniku do uchwały.

6. Wynajmujący sporządza listę osób uprawnionych do przydziału lokali na kolejny rok oraz powiadamia wnioskodawców o miejscu umieszczenia na liście w określonej grupie osobowej.

7. Umieszczenie na liście nie zobowiązuje Wynajmującego do przydziału lokalu w danym roku kalendarzowym.

8. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego, osoby ubiegającej się o najem lokalu na czas nieoznaczony, przekracza dochód określony w § 2 ust. 1 uchwały, osobę taką skreśla się z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu.

9. Osoby wykreślone z listy oczekujących mogą ponownie wystąpić z wnioskiem o przydział lokalu.

§ 15. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu lokalu Wynajmujący wskazuje kolejną osobę z listy, z największą ilością punktów jako otrzymującą prawo do zawarcia umowy.

§ 16. Zakwalifikowanie na listę oczekujących nie stanowi zobowiązania gminy do wskazania lokalu z zasobów gminy i zawarcia umowy najmu,

§ 17. Kolejność przydziału lokalu na czas nieoznaczony i lokalu objętego najmem socjalnym zgodna jest z kolejnością wynikającą z łącznej ilości punktów przyznanych w oparciu o załącznik do niniejszej uchwały.

§ 18. 1. Wynajmujący realizuje listy, o których mowa w §13 ust. 1, poprzez pisemne wskazanie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu.

2. Osoba, która dostała propozycję najmu lokalu na czas określony lub najmu socjalnego lokalu może odmówić jego przyjęcia. W przypadku rezygnacji z przydzielonego lokalu wnioskodawca otrzymuje na okres dwóch lat przy kolejnych weryfikacjach punkty ujemne w ilości określonej w załączniku do niniejszej uchwały.

3. Osoba, której został wskazany lokal do najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, w terminie 5 dni liczonych od daty otrzymania wskazania, składa Wynajmującemu oświadczenie o przyjęciu lokalu do najmu pod rygorem uznania, że z najmu tego rezygnuje.

§ 19. 1. Przy wskazaniu lokalu mieszkalnego do zasiedlenia należy kierować się normatywem powierzchni mieszkalnej przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania, który wynosi:

- 1) 12- 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 7-10 m² w gospodarstwie wieloosobowym

2. Wnioskodawcy może być przydzielony wolny lokal mieszkalny o powierzchni mieszkalnej mniejszej niż określona w ust 1, jeżeli wyrazi na to pisemną zgodę lub wystąpi z takim dodatkowym wnioskiem.

Rozdział 7.

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

§ 20. 1. Osoby pełnoletnie nieuprawnione, pozostające w lokalu po śmierci najemcy, mogą wystąpić w terminie miesiąca z wnioskiem do Wynajmującego o zawarcie umowy:

- 1) najmu lokalu mieszkalnego - na czas nieoznaczony;
- 2) najmu socjalnego lokalu - na czas oznaczony.

2. Przepis ust. 1 dotyczy osoby (osób), które do chwili śmierci najemcy przynajmniej przez 2 lata zamieszkiwały w danym lokalu.

3. W przypadku, gdy w ciągu miesiąca od dnia śmierci najemcy, nie wpłynię wniosek, o którym mowa w ust. 1 Wynajmujący występuje do osób pozostałych w lokalu o jego opróżnienie i zdanie. W przypadku nie wykonania tego obowiązku zarządca zwraca się do właściwego sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 21. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane za czynsz wolny.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1, rozumie się powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Do najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, mają zastosowanie wyłącznie przepisy niniejszego rozdziału.

§ 22. 1. Wyłonienie najemcy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 21 ust. 1, poprzedzone jest przetargiem, celem, którego będzie ustalenie najwyższej stawki czynszu wolnego.

2. Przetarg organizuje Burmistrz, ustalając cenę wywoławczą w wysokości czynszu regulowanego obowiązującego w dniu przetargu, określonego z uwzględnieniem współczynników zmniejszających i podwyższających jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

3. Przetarg może być ograniczony do osób, które po wygraniu przetargu zwolnią inny lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 9.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2014 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 23. Lokale wskazane osobom niepełnosprawnym należy dostosować do rzeczywistych potrzeb niepełnosprawności, w tym przeprowadzić likwidację wszystkich barier utrudniających życie osobie niepełnosprawnej.

§ 24. 1. Wynajmujący może przekazać w najem lokal mieszkalny na realizację zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2014 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 może zostać przekazany na wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Iłowej, osoby fizycznej lub organizacji pozarządowej realizującej zadania, o których mowa w ust. 1 na rzecz mieszkańców Gminy Iłowa.

3. Najemca lokalu, któremu został przydzielony lokal na realizację zadań o których mowa w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz opłaty niezależne.

Rozdział 10.

Zasady najmu lokalu wytypowanego do remontu

§ 25. 1. Wynajmujący wskazuje lokale przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu zostanie podany do publicznej wiadomości na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wynajmującego oraz na jego stronie internetowej w sposób zwyczajowo przyjęty tj. określając: adres, strukturę lokalu, zakres prac remontowych.

3. Osoby ujęte na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony lub w rejestrze zamian lokalu mogą zgłaszać wnioski o przydział w/w lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 2.

4. W przypadku ubiegania się o przydział lokalu do remontu dwóch lub więcej osób o zawarciu umowy decyduje kolejność umieszczenia na liście oczekujących.

5. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na remont zawiera imiona i nazwiska osób oraz liczbę wskazanych punktów. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni przez opublikowanie w siedzibie Wynajmującego.

6. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości.

7. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców tworzy się listę osób zakwalifikowanych do wskazanego lokalu i podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni.

8. Najem lokalu, o którym mowa w ust. 1 poprzedzony jest zawarciem umowy remontowej określającej w szczególności zakres przewidzianych prac remontowych oraz termin zakończenia remontu.

Rozdział 11.

Inne postanowienia

§ 26. 1. Wynajmujący, po uzyskaniu opinii komisji, może wyrazić zgodę na powiększenie przedmiotu najmu o zwolnione pomieszczenie przylegające do najmowanego lokalu.

2. Remont dodatkowego pomieszczenia przeprowadza najemca w oparciu o umowę zawartą z Wynajmującym.

3. Odmowa przyłączenia dodatkowej powierzchni może nastąpić w szczególności, jeżeli:

- 1) zwolnione pomieszczenie znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej;
- 2) wnioskodawca posiada zadłużenie z tytułu niepłacenia czynszu lub czynsz opłaca nieregularnie;

- 3) wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do lokalu;
- 4) obecnie zajmowana powierzchnia mieszkalna przekracza 10 m² na osobę;
- 5) w zajmowanym lokalu stwierdzono wykonanie robót budowlanych niezgodnych z przepisami i wykonanych bez stosownych zezwoleń;
- 6) wnioskodawca zajmuje pomieszczenie tymczasowe.

4. Wynajmujący po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej może wyrazić zgodę na podział lokalu z zasobów gminy w przypadku:

- 1) gdy w wyniku podziału powstanie samodzielny lokal, który uzyska zaświadczenie o samodzielności;
- 2) podziału dokona najemca na własny koszt i bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów;
- 3) podziału dokona najemca zajmujący lokal na różnych kondygnacjach, z przekazaniem części lokalu na rzecz wynajmującego.

§ 27. Główny najemca może zrzec się najmu lokalu wyłącznie na rzecz osób, o których mowa w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego, o ile w dniu złożenia wniosku osoby te spełniają warunki zawarte w § 6 uchwały.

§ 28. Jeżeli osoba posiadająca umowę najmu socjalnego lokalu utraci prawo do jej przedłużenia z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 3 ust. 2, a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 3 ust. 1 Wynajmujący, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może dokonać przydziału tego lokalu na czas nieoznaczony.

§ 29. Jeżeli najemca lokalu na czas nieoznaczony utraci tytuł prawny do zajmowanego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy i sąd wyda wobec tej osoby wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego lub utraci dochód kwalifikujący go do lokalu na czas nieokreślony Wynajmujący, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może zawrzeć z najemcą umowę najmu socjalnego.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 30. Traci moc uchwała nr VII/48/19 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2019 r., poz. 1425 z dnia 9 maja 2019 r.).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowej.

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

Opis kryteriów oceny	Opis	Punktacja*	Uwagi
1. Zamieszkiwanie na terenie Gminy Iłowa.	Stałe zamieszkiwanie na terenie gminy Iłowa przed dniem złożenia wniosku trwające powyżej 10 lat.	10	Zamieszkiwanie charakteryzuje się prowadzeniem gospodarstwa domowego na terenie gminy. Udokumentowanie tego faktu następuje w szczególności poprzez: realizowanie obowiązku podatkowego na terenie gminy, dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z gminą, potwierdzenie zatrudnienia na terenie gminy Iłowa przez zakład pracy, zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej na terenie gminy Iłowa bezpośrednio przed złożeniem wniosku. Punktacja naliczana jest na dzień weryfikacji wniosku z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania.
	od 5 do 10 lat	5	
	od 3 do 5 lat	3	
2. Okres oczekiwania.	Za każdy rok, w którym wnioskodawca był ujęty na liście osób uprawnionych do przydziału mieszkania.	1	Zaliczeniu podlegają pełne lata od chwili zakwalifikowania wniosku.
3. Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania.	do 3 m ² powierzchni mieszkalnej /osobę	3	Stan zagęszczenia powinien występować przez okres co najmniej 12 miesięcy od złożenia wniosku. Punktacja naliczana jest w zależności od liczby zamieszkujących osób zgłoszonych u zarządcy celem ponoszenia opłat za korzystanie z lokalu.
	od 3 m ² do 5 m ² powierzchni mieszkalnej / osobę	2	
4. Wychowanek pieczy zastępczej instytucjonalnej lub rodzinnej.	Instytucjonalnej	od 1 do 20	Wnioskodawca, który złożył wniosek nie później niż w ciągu 1 roku po opuszczeniu pieczy zastępczej. Dokument potwierdzający okres pobytu oraz rok zakończenia pieczy zastępczej. Liczba punktów liczona od lat przebywania przez wychowanka w pieczy (każdy rok to dodatkowy punkt).

5. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal.	Członkowie rodzin w których występuje przemoc.	10/rodzinę	Punktacji podlegają osoby, które posiadają potwierdzenie miejsca zamieszkania z rodziną, w której występuje przemoc, występowanie zjawiska potwierdzone w postaci wyroku sądowego.
	Poruszanie się na wózku inwalidzkim lub zamieszkiwanie wspólnie z osobami poruszającymi się na wózku inwalidzkim.	10/osobę	Wymagane jest stosowne orzeczenie o niepełnosprawności oraz decyzja, zaświadczenie lekarskie potwierdzające stan zdrowia. Punktacja naliczana jest w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu.
6. Stan rodziny wnioskodawcy.	Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, w przypadku dzieci uczących się w wieku do 25 lat.	2	Dziecko biologiczne i przysposobione.
7. Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego wspólnego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegający się o lokal.	Stopień znaczny	5/osób	Stopień niepełnosprawności potwierdzony orzeczeniem Powiatowego lub Wojewódzkiego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności.
	Stopień umiarkowany	3/osobę	
	Stopień lekki	1/osobę	
8. Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej.	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi.	od 1 do 5	Wymagane jest potwierdzenie tego faktu przez kierownika schroniska lub pracownika Ośrodka Pomocy Społecznej. Liczba punktów liczona od lat przebywania w schronisku innym miejscu niebędącym lokalem mieszkalnym (każdy rok to dodatkowy punkt).
9. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu.	Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną lub samowolne zajęcie lokalu (w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku).	-20	Punktacja naliczana jest w oparciu o informację zarządcy, dysponenta właściciela lokalu lub wyrok sądowy orzekający o eksmisji.

	<p>Sprzedanie posiadane go wcześniej mieszkania, domu bądź s cedowanie praw na dzieci, innych członków rodziny lub inne osoby (w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku.</p>	-30	<p>Punktacja naliczana w oparciu o wyrok sądowy, akt notarialny, inny dokument potwierdzający te dane lub oświadczenie strony.</p>
<p>10. Za odmowę podpisania umowy najmu, w przypadku wyznaczenia wnioskodawcy do zawarcia takiej umowy</p>	<p>Za każdorazową odmowę</p>	-20	<p>Punkty minusowe za odmowę podpisania umowy najmu ulegają kasacji po upływie dwóch lat od dnia odmowy.</p>

Uzasadnienie

Uchwała wprowadza zmianę w zakresie aktualizacji podmiotu realizującego zapisy niniejszej uchwały – obecnie będzie to Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Iłowej, ul. Żeromskiego 25.

Uchwałę poszerzono również poprzez dodanie rozdziału z zapisami ogólnymi, w którym pokrótce wyjaśniono zagadnienia, jakich dotyczy przywołany dokument.