

Uchwała Nr 138/3/XXXI/01

Rady Miejskiej w Iłowej

z dnia 28 grudnia 2001

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 793) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I.

Definicje.

§ 1.

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

- 1) "najniższa emerytura" - kwota najniższej emerytury określona w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych wydanego na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. Nr 162, poz. 1118, z 1999 r. Nr 38, poz. 360, Nr 70, poz. 774, Nr 72, poz. 801 i poz. 802, z 2000 r. Nr 9, poz. 118, Nr 19, poz. 238, Nr 84, poz. 948 oraz z 2001 r. Nr 8, poz. 64, Nr 27, poz. 298, Nr 85, poz. 924, Nr 89, poz. 968 i Nr 111, poz. 1194),
- 2) "dochód" - kwota dochodu określona zgodnie z art. 3 ust. 3 lub ust. 4 ustawy z dnia 10 lipca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734),
- 3) "gospodarstwo rodzinne" - przez gospodarstwo rodzinne rozumie się osobę samodzielnie składającą wniosek o najem lokalu lub osobę, jego małżonka i inne osoby wymienione we wniosku o najem lokalu,

- 4) "komisja mieszkaniowa" - Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana spośród mieszkańców gminy przez Zarząd Miejski w Iłowej w celu wykonania kontroli społecznej w toku rozpatrywania wniosków o najem lokalu,
- 5) „powierzchni mieszkalnej” – powierzchnia mieszkalna stanowi sumę powierzchni wszystkich znajdujących się w lokalu pokoi,
- 6) "norma zaludnienia w lokalu mieszkalnym" - norma zaludnienia która wynosi od 5 do 10 m² powierzchni mieszkalnej dla wieloosobowego gospodarstwa rodzinnego oraz od 10 do 20 m² powierzchni mieszkalnej dla jednoosobowego gospodarstwa rodzinnego, która to norma ulega odpowiedniemu zwiększeniu w przypadku przysługujących dodatkowych norm zaludnienia na podstawie odrębnych przepisów prawnych,
- 7) "wolnym lokal" - lokal mieszkalny lub lokal socjalny 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,
- 8) "umowa najmu" - umowa o odpłatne używanie lokalu zawarta w imieniu gminy przez zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego a najemcą, wyłonionym na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

ROZDZIAŁ II.

Wysokość dochodu gospodarstwa rodzinnego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony.

§ 2.

Dochód gospodarstwa rodzinnego uzasadniający oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony musi gwarantować w momencie przydziału mieszkania płatność czynszu i nie może być:

- 1) niższy niż 50% i wyższy niż 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa rodzinnego wieloosobowego ubiegającego się o najem mieszkania, lub
- 2) niższy niż 75% i wyższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie rodzinnym jednoosobowym.

§ 3.

Dochód gospodarstwa rodzinnego uzasadniający oddanie w najem lokalu socjalnego nie może być:

- 1) wyższy niż 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa rodzinnego wieloosobowego ubiegającego się o najem lokalu socjalnego, lub
- 2) wyższy niż 75% najniższej emerytury w gospodarstwie rodzinnym jednoosobowym.

§ 4.

Do obliczenia dochodu osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub o najem lokalu socjalnego, przyjmuje się średniomiesięczny dochód gospodarstwa rodzinnego z ostatnich trzech miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu lub z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających weryfikację wniosków przez komisję mieszkaniową.

ROZDZIAŁ III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5.

1. O zawarcie umowy o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które:
 - 1) spełniają warunek określony w § 2,
 - 2) zamieszkują na terenie Gminy Iłowa co najmniej przez okres 2 lat,
 - 3) spełniają normę zaludnienia w przydzielanym lokalu mieszkalnym, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - 4) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i nie zrzekli się w przeciągu ostatnich 10 lat prawa do tego tytułu oraz w przeciągu ostatnich 10 lat nie korzystali z pomocy finansowej na uzyskanie lokalu mieszkalnego albo podobnego świadczenia na podstawie odpowiednich przepisów prawnych,
lub
posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, w którym powierzchnia mieszkalna mieszkania wynosi poniżej 5 m² na jedną osobę,
lub
zamieszkują w lokalu nie spełniającego wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
lub
nie nabyli na własność lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego gminy.
3. Wnioskodawcy może być przydzielony wolny lokal mieszkalny o powierzchni mieszkalnej mniejszej od przysługującej zgodnie z normą zaludnienia, jeżeli wyrazi na to pisemną zgodę lub wystąpi z takim dodatkowym wnioskiem.
2. Przydział lokalu, w sytuacji określonej w ust. 2, nie pozbawia wnioskodawcy prawa do uzyskania lokalu mieszkalnego odpowiadającego zgodnie z przysługującą normą zaludnienia, i wniosek taki traktuje się nadal jako oczekujący na realizację, przy czym czas oczekiwania na rozpatrzenie wniosku liczy się w takim wypadku od momentu przydziału takiego lokalu mieszkalnego.
3. Za wolny lokal mieszkalny o powierzchni mieszkalnej większej od przysługującej, zgodnie z określoną normą zaludnienia, uważa się lokal, w którym występuje nadwyżka powierzchni mieszkalnej stanowiąca przynajmniej jeden pokój, jeżeli powierzchnia mieszkalna pozostałej części mieszkania odpowiada przysługującym normom zaludnienia mnożonym przez:
 - 1) 10m² - w przypadku wieloosobowego gospodarstwa rodzinnego,
 - 2) 20m² - w przypadku jednoosobowego gospodarstwa rodzinnego.

ROZDZIAŁ IV.

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

§ 6.

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawierane są w pierwszej kolejności z osobami, które:
 - 1) zajmują lokale niezbędne dla wykonywania zadań własnych gminy,
 - 2) wyrażają zgodę na zamianę z urzędu, na zasadach określonych w § 8 ust. 4, dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego, w wyniku której pozostaje lokal mieszkalny wolny od prawa zamieszkiwania w nim jakichkolwiek osób.
2. W następnej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są z osobami, które uzyskały najwyższą wartość punktową po weryfikacji wniosków przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, zgodnie z kryteriami określonymi w załączniku Nr 1 do uchwały.
3. Przy dokonywaniu weryfikacji, komisja mieszkaniowa bierze pod uwagę:
 - 1) dochód w gospodarstwie rodzinnym przypadający na jedną osobę,
 - 2) powierzchnię mieszkalną przypadającą na jedną osobę w gospodarstwie rodzinnym w obecnie zajmowanym lokalu (lokalach),
 - 3) czy wnioskodawca jest wychowankiem domu dziecka, pozostającym bez tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i stale zamieszkującym na terenie Gminy Iłowa,
 - 4) względy rodzinne lub zdrowotne osób wymienionych we wniosku o najem lokalu mieszkalnego
 - 5) okres oczekiwania na najem lokalu mieszkaniowego z zasobu gminy,
 - 6) odmowę wejścia w najem lokalu mieszkaniowego w ciągu ostatnich dwóch lat poprzedzających termin rozpatrywania wniosku.
4. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów ust. 2 i ust. 3 niniejszego paragrafu.

§ 7.

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

2. Lokal socjalny może uzyskać:

- 1) w pierwszej kolejności osoba (osoby) uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego na mocy orzeczenia sądu,
- 2) w drugiej kolejności osoba (osoby), której umowa najmu lokalu socjalnego wygasła, a osoba ta spełnia kryteria dochodowe, określone w § 3,
- 3) w trzeciej kolejności osoba (osoby), która uzyskała najwyższą wartość punktową po weryfikacji wniosków przez komisję mieszkaniową, zgodnie z kryteriami określonymi w załączniku Nr 2 do uchwały.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na okres nie przekraczający 12 miesięcy.

4. Odstępstwo od kolejności realizacji wniosku, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2, może być zastosowane wobec osoby (osób) pozostającej w szczególnie trudnej sytuacji losowej, która na wniosek Burmistrza Iłowej uzyskała pozytywną opinię komisji mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ V.

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

§ 8.

1. Zamiana lokali może nastąpić wyłącznie w przypadku zamiany lokali mieszkalnych, gdy przynajmniej jeden z podlegających zamianie lokal należy do zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Nie dokonuje się zamiany lokali, z których przynajmniej jeden jest lokalem socjalnym, z zastrzeżeniem ust. 5.
3. Zamiana lokali mieszkalnych może nastąpić:
 - 1) z urzędu,
 - 2) na wniosek lokatorów lokali mieszkalnych.
4. Gmina Iłowa może dokonać, za zgodą najemcy, zamiany z urzędu 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 rodzinnego 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 m^2), lub
 - 5) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5 m^2).
5. Gmina Iłowa, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany z urzędu lokalu socjalnego na inny lokal socjalny, w przypadkach gdy:
 - 1) wśród członków gospodarstwa rodzinnego nastąpi trwałe 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 m^2).

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) nie zaleganie z bieżącymi opłatami należnymi właścicielom zasobów, w skład których wchodzi lokale mieszkalne podlegające zamianie.

7. Wniosek o zamianę lokalu powinien spełniać wymagania wymienione w § 9 ust. 2 i ust. 3. oraz posiadać załączone następujące dokumenty, w przypadku:

1) lokalu komunalnego:

- a) protokół o stanie technicznym lokalu (protokół sporządzony przez właściwego zarządcę),
- b) zaświadczenie o nie zaleganiu z opłatami czynszu (zaświadczenie wydawane jest przez właściwego zarządcę)
- c) tytuł prawny (decyzja, umowa) na zajmowany dotychczas lokal;

2) lokalu spółdzielczego (mieszkanie lokatorskie, własnościowe):

- a) wstępną zgodę spółdzielni na zamianę,
- b) decyzja na zajmowany lokal (akt notarialny),
- c) zaświadczenie o nie zaleganiu z opłatami czynszu (zaświadczenie wydawane jest przez właściwego zarządcę);

3) lokalu zakładowego:

- a) zgodę dysponenta lokalu na zamianę,
- b) decyzję na zajmowany lokal,
- c) zaświadczenie o nie zaleganiu z opłatami czynszu (zaświadczenie wydawane jest przez właściwego zarządcę);

4) lokalu własnościowego:

- a) akt notarialny,
- b) wypis z księgi wieczystej (jeśli lokal własnościowy znajduje się w budynku wielorodzinnym będącym własnością Gminy Iłowa należy dostarczyć również zaświadczenie o nie zaleganiu z opłatami za eksploatację lokalu);

5) lokalu mieszkalnego spoza terenu gminy Iłowa:

- a) zgodę dysponenta lokalu na zamianę,
- b) tytuł prawny potwierdzający prawo do zajmowanego dotychczas lokalu (w przypadku lokalu własnościowego akt notarialny i odpis z księgi wieczystej),
- c) zaświadczenie o nie zaleganiu z opłatami czynszu,
- d) poświadczenie o zameldowaniu z urzędu gminy,
- e) wypełniony wniosek i oświadczenie;

6) w przypadku innych nieruchomości:

- a) akt notarialny lub wypis z księgi wieczystej,
- b) poświadczenie o zameldowaniu.

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

ROZDZIAŁ VI.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 9.

1. Załatwianie spraw najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy rozpoczyna się z chwilą złożenia kompletnego wniosku o najem lokalu.
2. Wniosek o najem wolnego lokalu powinien zawierać w szczególności:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres obecnego zamieszkania,
 - 2) wykaz osób zamieszkujących w gospodarstwie rodzinnym, które wraz z wnioskodawcą składają wniosek o najem wolnego lokalu,
 - 3) dane dotyczące osób, o których mowa w pkt 1 i 2, obejmujące:
 - a) rok urodzenia,
 - b) stosunek pokrewieństwa lub inny stosunek do wnioskodawcy,
 - c) wskazanie źródeł dochodu (wynagrodzenie, emerytura, renta itp.) i jego wysokość potwierdzona przez pracodawcę i głównego księgowego przedsiębiorcy lub potwierdzona na podstawie uwiarygodnionej kopii dokumentu (np. tzw. odcinek przekazu świadczenia emerytalnego lub rentowego itp.)
 - 4) dane dotyczące miejsca obecnego zamieszkania wnioskodawcy i osób wymienionych we wniosku, zawierające w szczególności:
 - a) tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz jego adres,
 - b) mieszkaniowy zasób, do którego należy lokal mieszkalny (lokal komunalny, lokal spółdzielczy lokatorski, lokal spółdzielczy własnościowy, lokal zakładowy, lokal własnościowy itp.),
 - c) wykaz osób, zamieszkujących obecnie z wnioskodawcą,
 - d) charakterystyka budynku, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny (budynek mieszkalny, niemieszkalny, przeznaczony do rozbiórki itp.),
 - e) opis lokalu, zawierający ilość pokoi i innych pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego z wyszczególnieniem ich powierzchni oraz zawierający wyszczególnioną łączną powierzchnię mieszkalną lokalu,
 - f) charakterystyka lokalu (kondygnacja, czy jest to mieszkanie przechodnie, sposób korzystania z kuchni i ubikacji - samodzielnie czy wspólnie z najemcami innych lokali, wyposażenie techniczne lokalu - instalacja wodna, kanalizacyjna, gazowa, centralne ogrzewanie, ubikacja, łazienka itp.),

- 5) przysługujące dodatkowe normy zaludnienia na podstawie odrębnych przepisów prawnych,
 - 6) czy wnioskodawca lub którakolwiek z osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania:
 - a) posiada tytuł prawny do innych lokali mieszkalnych (domów),
 - b) posiadał (posiadała) w przeciągu ostatnich 10 lat tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (domu), który następnie utracił lub którego się zrzekł,
 - c) korzystał (korzystała) w przeciągu ostatnich 10 lat z pomocy finansowej na uzyskanie lokalu mieszkalnego albo podobnego świadczenia na podstawie odpowiednich przepisów prawnych,
 - 7) informacje dodatkowe, istotne dla sprawy a nie wymienione powyżej (np. czy wnioskodawca wyraża zgodę na lokal mieszkalny w innej miejscowości na terenie gminy, niż obecnie zamieszkuje),
 - 8) uzasadnienie wniosku.
3. Dane, o których mowa w ust. 2 pkt 4, potwierdza zarządca nieruchomości, na której znajduje się budynek, a w przypadku braku zarządcy (np. mieszkanie własnościowe w budynku jednorodzinnym), dane te potwierdza własnoręcznym podpisem wnioskodawca.
 4. W przypadku braku kompletu wymaganych dokumentów, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w określonym terminie i złożenia w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Łowej. Nie uzupełnienie wniosku lub nie złożenie wymaganych dokumentów w wyznaczonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
 5. Prawdziwość danych zawartych we wniosku, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4, potwierdza wnioskodawca własnoręcznym podpisem.

§ 10.

1. W celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, Zarząd Miejski w Łowej powołuje Społeczną 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 oraz sekretarza komisji.
5. Posiedzenia komisji zwoływane są na wniosek jej przewodniczącego lub na wniosek Burmistrza Łowej.

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

§ 11.

1. Wnioski osób ubiegających się o najem wolnego lokalu, spełniające warunki określone w niniejszej uchwale, zostają zakwalifikowane jako wnioski oczekujące na realizację najmu lokalu.
2. Wnioski niekompletne oraz nie uzupełnione w wyznaczonym terminie, jak też wnioski osób, które nie spełniają warunków określonych w niniejszej uchwale rozpatrywane są negatywnie i nie podlegają dalszemu rozpatrywaniu w toku dalszej procedury przydziału najmu wolnego lokalu.
3. Komisja mieszkaniowa dokonuje weryfikacji wniosków w momencie, gdy w gminnym zasobie mieszkaniowym znajduje się wolny lokal lub lokale.
4. Przed weryfikacją wniosków przez komisję mieszkaniową, wnioski zakwalifikowane jako wnioski oczekujące na realizację najmu podlegają aktualizacji w zakresie danych zawartych w złożonym wniosku - wniosek nie podlega aktualizacji, jeżeli okres od złożenia wniosku kompletnego lub od ostatniej aktualizacji nie upłynął okres trzech miesięcy.
5. Weryfikacji podlegają wnioski osób, które:
 - 1) zakwalifikowane zostały jako oczekujące na realizację najmu lokalu,
 - 2) zostały zaktualizowane w wyznaczonym terminie, zgodnie z przepisem ust. 4,
 - 3) spełniają minimalną normę zaludnienia na 1 m², z zastrzeżeniem § 5 ust. 2.
6. Komisja mieszkaniowa pozostawia bez rozpatrzenia wnioski nie spełniające warunku określonego w ust. 5 pkt 3 i wniosek ten nadal pozostaje jako oczekujący na realizację najmu lokalu.
7. Weryfikacja wniosku przez komisję mieszkaniową polega na określeniu ilości punktów przypadających wnioskowi, zgodnie z zasadami punktacji określonymi w załączniku nr 1 lub nr 2 do uchwały, na podstawie przedstawionych dokumentów przez wnioskodawcę. Przyznanie określonej ilości punktów przez komisję mieszkaniową z tytułu dotychczasowego zamieszkiwania w otoczeniu zagrażającym zdrowiu lub życiu wnioskodawcy i jego rodziny z powodu patologii lub z powodu choroby, wymaga pisemnego uzasadnienia komisji mieszkaniowej.
8. Pozytywną weryfikację otrzymuje wniosek, który uzyska najwyższą ilość punktów.
9. W przypadku otrzymania przez dwa lub więcej wnioski tej samej najwyższej liczby punktów, o pozytywnej weryfikacji jednego z nich decyduje komisja mieszkaniowa w głosowaniu, zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym, przy udziale co najmniej połowy składu komisji.
10. Z prac komisji sporządzany jest protokół, który stanowi podstawę dla Zarządu Miejskiego w łowej do wskazania kandydata do zawarcia umowy najmu wolnego lokalu.

11. Na podstawie pisemnego wskazania najemcy wolnego lokalu przez Zarząd Miejski w Iłowej, umowę o odpłatne używanie lokalu zawiera zarządca gminnego zasobu mieszkaniowego obejmującego budynek, w którym znajduje się lokal na który dokonywany jest przydział.
12. W przypadku odmowy wnioskodawcy podpisania umowy najmu lokalu, za wniosek który otrzymał pozytywną weryfikację uznaje się ten, który otrzymał drugą w kolejności najwyższą ilość punktów podczas weryfikacji przez komisję mieszkaniową.
13. Wnioskodawca którego wniosek został pozytywnie zweryfikowany, a który odmówił podpisania umowy najmu:
 - 1) w przypadku wniosku dotyczącego lokalu mieszkalnego - wnioskodawca otrzymuje na okres dwóch lat przy kolejnych weryfikacjach punkty ujemne w ilości określonej w załączniku nr 1 do chwały,
 - 2) w przypadku wniosku dotyczącego lokalu socjalnego - wnioskodawca zostaje skreślony z listy oczekujących na realizację najmu lokalu i nie podlega dalszej weryfikacji przy kolejnych weryfikacjach wniosków przez komisję mieszkaniową.
14. Zgodnie z art. 11 ust. 10 ustawy, za ważne przyczyny z powodu których wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy, jeżeli strony stosunku najmu nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku, uznaje się w szczególności przypadki:
 - 1) jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu przez okres dłuższy niż sześć miesięcy, chyba że zachodzą okoliczności uzasadniające czasowy pobyt najemcy poza miejscem zamieszkania i zostanie to zgłoszone do wynajmującego,
 - 2) w przypadku zamiany mieszkania, najemca lub inna osoba z nim zamieszkująca w poprzednim lokalu nie zwolni w wyznaczonym terminie zajmowanego poprzednio lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,
 - 3) uzyskania przez najemcę lokalu lub jego małżonka innego lokalu mieszkalnego lub domu o powierzchni mieszkalnej odpowiadającej co najmniej przysługującym najemcy i innych osób wspólnie z nim zamieszkujących normom zaludnienia,
 - 4) zmiany przez głównego najemcę miejsca stałego zamieszkania, z zastrzeżeniem § 13.

ROZDZIAŁ VII.

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

§ 12.

1. Osoby pełnoletnie nieuprawnione, pozostające w lokalu po śmierci najemcy, mogą wystąpić w terminie miesiąca z wnioskiem do zarządcy gminnego zasobu mieszkaniowego o zawarcie umowy najmu lokalu:
 - 1) mieszkalnego - na czas nieoznaczony,
 - 2) socjalnego - na okres 12 miesięcy.
2. Przepis ust. 1 dotyczy osoby (osób), które do chwili śmierci najemcy były przynajmniej przez rok zameldowane i zamieszkiwały w danym lokalu.
3. W przypadku, gdy w ciągu miesiąca od dnia śmierci najemcy, nie wpłynię wniosek, o którym mowa w ust. 1, a także nie zostanie spełniony warunek określony w ust. 2, zarządca gminnego zasobu mieszkalnego występuje do właściwego sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu.

§ 13.

Główny najemca może zrzec się najmu lokalu wyłącznie na rzecz małżonka lub pełnoletnich dzieci.

ROZDZIAŁ VIII.

Kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 14.

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

§ 15.

1. Wyłonienie najemcy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 14, poprzedzone jest przetargiem, celem którego będzie ustalenie najwyższej stawki czynszu wolnego.
2. Przetarg organizuje Zarząd Miejski w Iłowej, 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 IX.

Przepisy końcowe.

§ 16.

Traci moc uchwała Rady Gminy i Miasta w Iłowej Nr III/20/95 z dnia 28 kwietnia 1995 r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Iłowej.

§ 18.

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

Przewodniczący Rady


Włodzimierz Kaczmarek

Załącznik nr 1

do uchwały Rady Miejskiej Nr 138/3/XXXI/01

z dnia 28 grudnia 2001 r.

Zasady punktacji dotyczących przydziału lokali mieszkalnych.

Kryterium		Opis	Punktacja	Uwagi
1		2	3	4
Powierzchnia mieszkalna aktualnie zajmowanego lokalu, przypadająca na jedną osobę		poniżej 3,50 m ²	5 pkt	W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków, uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania, dzieląc ją na pół
		od 3,51 m ² do 3,80 m ²	4 pkt	
		od 3,81 m ² do 4,40 m ²	3 pkt	
		od 4,21 m ² do 4,60 m ²	2 pkt	
		od 4,61 m ² do 5,00 m ²	1 pkt	
Dochód przypadający na jedną osobę:	gospodarstwo rodzinne wieloosobowe	50-60% najniższej emerytury	5 pkt	
		61-70% najniższej emerytury	4 pkt	
		71-80% najniższej emerytury	3 pkt	
		81-90% najniższej emerytury	2 pkt	
		91-100% najniższej emerytury	1 pkt	
	gospodarstwo rodzinne jednoosobowe	75-95% najniższej emerytury	5 pkt	
		96-105% najniższej emerytury	4 pkt	
		106-125% najniższej emerytury	3 pkt	
		126-140% najniższej emerytury	2 pkt	
		141-150% najniższej emerytury	1 pkt	
Stan techniczny budynku	budynek przeznaczony do rozbiórki	8 pkt	Zakwalifikowanie budynku, w którym obecnie zamieszkuje wnioskodawca jako budynku przeznaczonego do rozbiórki, następuje na podstawie aktualnej decyzji administracyjnej	

1	2	3	4
Wychowankowie domów dziecka	osoby do 25 roku życia	5 pkt	W przypadku, gdy we wniosku występuje więcej niż jedna osoba będąca wychowankiem domu dziecka, punktów nie sumuje się, a przyjmuje się wartość punktową korzystniejszą
	osoby powyżej 25 roku życia	8 pkt	
Okres oczekiwania na najem lokalu	Za każdy pełny rok oczekiwania	1 pkt	Pełne lata liczy się od momentu złożenia kompletnego wniosku do czasu rozpatrywania wniosku przez komisję mieszkaniową
Za odmowę podpisania umowy najmu, w przypadku wyznaczenia wnioskodawcy do zawarcia takiej umowy	Za każdorazową odmowę	minus 2 pkt	Punkty minusowe za odmowę podpisania umowy najmu ulegają kasacji po upływie dwóch lat od dnia odmowy.
Zamieszkiwanie w otoczeniu zagrażającym zdrowiu lub życiu wnioskodawcy lub jego rodziny z powodu patologii lub choroby oraz stanu technicznego obecnie zajmowanego lokalu	Kryterium uznaniowe podlegające ocenie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Przyznanie określonej ilości punktów dla wnioskodawcy wymaga pisemnego uzasadnienia komisji podpisanego przez wszystkich jej członków obecnych na posiedzeniu komisji. W przypadku przydziału punktów ze względu na stan techniczny lokalu, komisja podejmuje decyzję po przeprowadzeniu wizji lokalnej	od 0 do 5 pkt	Komisja mieszkaniowa może przyznać punkty za określone tu kryterium na podstawie następujących dokumentów: <ul style="list-style-type: none"> - pisemne potwierdzenie przez właściwy Ośrodek Pomocy Rodzinie sytuacji rodzinnej wnioskodawcy, - potwierdzenie choroby przez lekarza specjalistę bądź na podstawie orzeczenia odpowiedniej komisji, - dla osób przewlekle chorych wymagane jest określenie momentu zachorowania oraz dowody potwierdzające ciągłość choroby - protokół z wizji lokalnej

Załącznik nr 2

do uchwały Rady Miejskiej Nr 138/3/XXXI/01

z dnia 28 grudnia 2001 r.

Zasady punktacji dotyczących przydziału lokali socjalnych.

Kryterium		Opis	Punktacja	Uwagi
1		2	3	4
Powierzchnia mieszkalna aktualnie zajmowanego lokalu, przypadająca na jedną osobę		poniżej 3,50 m ²	5 pkt	W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków, uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania, dzieląc ją na pół
		od 3,51 m ² do 3,80 m ²	4 pkt	
		od 3,81 m ² do 4,40 m ²	3 pkt	
		od 4,21 m ² do 4,60 m ²	2 pkt	
		od 4,61 m ² do 5,00 m ²	1 pkt	
Dochód przypadający na jedną osobę:	gospodarstwo rodzinne wieloosobowe	do 10% najniższej emerytury	5 pkt	
		11-20% najniższej emerytury	4 pkt	
		21-30% najniższej emerytury	3 pkt	
		31-40% najniższej emerytury	2 pkt	
		41-50% najniższej emerytury	1 pkt	
	gospodarstwo rodzinne jednoosobowe	do 15% najniższej emerytury	5 pkt	
		16-30% najniższej emerytury	4 pkt	
		31-45% najniższej emerytury	3 pkt	
		46-60% najniższej emerytury	2 pkt	
		61-75% najniższej emerytury	1 pkt	
Stan techniczny budynku	budynek przeznaczony do rozbiórki	8 pkt	Zakwalifikowanie budynku, w którym obecnie zamieszkuje wnioskodawca jako budynku przeznaczonego do rozbiórki, następuje na	

			podstawie aktualnej decyzji administracyjnej
1	2	3	4
Okres oczekiwania na najem lokalu	Za każdy pełny rok oczekiwania	1 pkt	Pełne lata liczy się od momentu złożenia kompletnego wniosku do czasu rozpatrywania wniosku przez komisję mieszkaniową
Osobom bezdomnym, gdzie ostatnim miejscem zameldowania jest teren Gminy Iłowa	-	5 pkt	Punkty przyznaje się na podstawie pisemnego potwierdzenia ostatniego zameldowania na terenie Gminy Iłowa.
Zamieszkiwanie w otoczeniu zagrażającym zdrowiu lub życiu wnioskodawcy lub jego rodziny z powodu patologii lub choroby oraz stanu technicznego obecnie zajmowanego lokalu	Kryterium uznaniowe podlegające ocenie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Przyznanie określonej ilości punktów dla wnioskodawcy wymaga pisemnego uzasadnienia komisji podpisanego przez wszystkich jej członków obecnych na posiedzeniu komisji. W przypadku przydziału punktów ze względu na stan techniczny lokalu, komisja podejmuje decyzję po przeprowadzeniu wizji lokalnej	od 0 do 5 pkt	Komisja mieszkaniowa może przyznać punkty za określone tu kryterium na podstawie następujących dokumentów: - pisemne potwierdzenie przez właściwy Ośrodek Pomocy Rodzinie sytuacji rodzinnej wnioskodawcy, - potwierdzenie choroby przez lekarza specjalistę bądź na podstawie orzeczenia odpowiedniej komisji, - dla osób przewlekle chorych wymagane jest określenie momentu zachorowania oraz dowody potwierdzające ciągłość choroby - protokół z wizji lokalnej