

**UCHWAŁA NR XIII/10/2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W STARACHOWICACH**

z dnia 15 grudnia 2023 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) 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 2023, poz. 725) Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy,
- 4) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 5) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,
- 6) najmie socjalnym lokalu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu w rozumieniu Rozdziału 4 ustawy,
- 7) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy,
- 8) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć łączną powierzchnie pokoi. Powierzchnie mieszkalną lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego (czyli istnieje tzw. aneks kuchenny) pomniejsza się o 2 m<sup>2</sup>, natomiast gdy w lokalu zamieszkuje osoba o znacznym stopniu niepełnosprawności pomniejsza się o 5 m<sup>2</sup>,
- 9) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 10) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Starachowice,
- 11) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Starachowice,
- 12) osobach – należy przez to rozumieć osoby ubiegające się o wynajem lokalu, tworzące gospodarstwo domowe. W uchwale osoby zamiennie określa się mianem „wnioskodawcy”,
- 13) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- 14) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych,
- 15) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej corocznie przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 16) zamieszkiwaniu na terenie Gminy Starachowice – należy przez to rozumieć koncentrację życia codziennego na terenie gminy. Zamieszkiwanie rozumie się zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego,
- 17) warunkach zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy – należy przez to rozumieć zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi lub w lokalu, w którym na jedną osobę

przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, jeżeli wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu). Kryterium powierzchniowego nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca,

- 18) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy,
- 19) wniosku – należy przez to rozumieć wniosek o przyznanie lokalu,
- 20) bezdomnym – należy przez to rozumieć osobę określoną w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej,
- 21) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 22) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Starachowicach,
- 23) dłużniku – należy przez to rozumieć osobę na której ciąży zobowiązanie płatnicze lub obowiązek opuszczenia lokalu,
- 24) tytule prawnym do lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzję właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu czy też rozporządzenia nim,
- 25) odzysku lokalu – należy rozumieć zwolnienie lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy w wyniku zgonu najemcy bądź opuszczenia lokalu przez najemcę i oddania go do dyspozycji gminy,
- 26) pozyskaniu lokalu – należy rozumieć włączenie do mieszkaniowego zasobu gminy nowego lokalu w wyniku budowy nowego budynku bądź podnajęcia nowego lokalu od innych właścicieli.

2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy, w celu realizacji zadań własnych polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

3. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina realizuje poprzez wykorzystanie swojego zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskania lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajmu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady najmu socjalnego lokali**

§ 2. 1. W ramach najmu socjalnego lokale wynajmowane są osobom zamieszkującym na terenie gminy Starachowice. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować fakt zamieszkiwania na terenie gminy. Brak zamieszkiwania na terenie gminy skutkuje odrzuceniem wniosku.

2. W ramach najmu socjalnego lokale wynajmowane są osobom, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu w ramach najmu socjalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 100 % najniższej emerytury ogłaszanej corocznie przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych — w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 75 % najniższej emerytury ogłaszanej corocznie przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych — w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Osoby ubiegające się o najem socjalny lokali powinny spełniać poza kryterium dochodowym określonym w § 2 ust. 2 łącznie niżej wymienione warunki:

- a) nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy Starachowice lub w pobliskiej miejscowości,
- b) nie posiadać tytułu prawnego do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Gminy Starachowice lub w pobliskiej miejscowości o ile budynek ten nadaje się do zamieszkania,
- c) znajdować się w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy,

4. O przyznanie lokalu socjalnego nie mogą ubiegać się osoby, które w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku zbyli prawo własności do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części zaspakajającej potrzeby mieszkaniowej, jak również są w trakcie budowy lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

5. W ramach najmu socjalnego lokale wynajmowane są również:

- 1) osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (lub z prawem do lokalu socjalnego),
- 2) osobom, które uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu i osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o których mowa w § 2 ust. 2,
- 3) osobom, którym dotychczasowa umowa najmu wygasła a osoby te nadal spełniają kryteria zawarcia umowy na najem socjalnego lokalu, w tym kryterium dochodowe, o których mowa w § 2 ust. 2,
- 4) osobom, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały.

6. Warunkiem zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobami, o których mowa w § 2 ust. 5 pkt 2 i 3 jest brak zaległości wobec wynajmującego chyba, że została zawarta umowa ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach lub na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego.

7. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony tj.:

- 1) na okres 5 lat z osobami zakwalifikowanymi na podstawie niniejszej uchwały,
- 2) na okres 2 lat w przypadku, gdy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

8. Osoby, które nie wystąpiły o przedłużenie najmu socjalnego lokalu po upływie terminu jego obowiązywania przez okres dłuższy niż dwa miesiące, są obowiązane do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji wynajmującego.

9. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość, określoną w § 2 ust. 2 uchwały, ale nie większą niż określoną w § 5 ust. 2, można zaproponować najemcy zawarcie umowy najmu innego lokalu, nieobjętego najmem socjalnym na czas nieoznaczony w ramach zamiany lokali, o której mowa w § 8 uchwały. Gmina może zaproponować najemcy również zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, o ile nie dysponuje lokalem niekwalifikującym się do najmu socjalnego zgodnie z ust. 10 niniejszego paragrafu.

10. Najmem socjalnym można objąć w szczególności wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice, spełniające co najmniej jedno z podanych niżej kryteriów:

- a) brak samodzielnego przedpokoju,
- b) brak samodzielnej łazienki,
- c) w.c. usytuowane na klatce schodowej lub poza budynkiem.

**§ 3. 1.** Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) zostały przekwaterowane na czas oznaczony z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji bądź sprzedaży.

**§ 4.** Jeżeli osoby, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu zajmują lokal spełniający kryteria określone w art. 22 ustawy, dopuszcza się uwzględniając sytuację życiową, rodzinną lub zdrowotną, zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z którego nastąpiła eksmisja, co będzie równoznaczne z realizacją wyroku.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych**

**§ 5. 1.** Lokale, które nie są wynajmowane jako zamienne lub w ramach najmu socjalnego wynajmuje się osobom o niskich dochodach, zamieszkujących na terenie gminy Starachowice, nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub mającym warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. Brak zamieszkiwania na terenie Gminy Starachowice skutkuje odrzuceniem wniosku.

2. Lokale mieszkalne wynajmowane są osobom, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 200% najniższej emerytury ogłaszanej corocznie przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych — w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury ogłaszanej corocznie przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych — w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego powinny spełniać poza kryterium dochodowym określonym w § 5 ust. 2 łącznie niżej wymienione warunki:

- a) nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy Starachowice lub w pobliskiej miejscowości,
- b) nie posiadać tytułu prawnego do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Gminy Starachowice lub w pobliskiej miejscowości o ile budynek ten nadaje się do zamieszkania,
- c) znajdować się w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

4. O przyznanie lokalu mieszkalnego nie mogą ubiegać się osoby, które spełniają chociażby jeden z poniższych warunków:

- a) zrzekli się prawa najmu do lokalu mieszkalnego,
- b) w stosunku do których zapadł prawomocny wyrok o eksmisję z lokalu komunalnego,
- c) w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku zbyli prawo własności do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części zaspakajającej potrzeby mieszkaniowe, jak również są w trakcie budowy lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

5. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.

6. Kaucji mieszkaniowej nie pobiera się.

7. Dochody najemców lokali mieszkalnych, którzy zawarli umowę najmu lokalu z gminą po 21.04.2019 roku podlegają weryfikacji, zgodnie z art. 21c ustawy.

**§ 6.** Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) zostały przekwaterowane na czas oznaczony z lokali i budynków przeznaczonych do remontu modernizacji lub sprzedaży,
- 3) utraciły tytuł prawny do lokalu z powodu zaległości czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu i przed opuszczeniem lokalu spłaciły zaległości w całości oraz dają rękojmię należytego wywiązywania się obowiązków wynikających z umowy najmu w przyszłości (przywrócenie prawa najmu po wyroku sądowym eksmisji).

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych**

**§ 7. 1.** Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom, wobec których orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia, w którym mogą zamieszkać na terenie Gminy Starachowice lub w pobliskiej miejscowości,
- 2) wierzyciel albo osoba trzecia nie wskazała tymczasowego pomieszczenia,
- 3) zostały ujęte w rejestrze wyroków eksmisyjnych.

2. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, o którym mowa w art. 25d ustawy.

3. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

4. Po upływie okresu obowiązywania umowy, o którym mowa w ust. 3, w szczególnie uzasadnionych względami społecznymi przypadkach, z najemcą może być zawarta umowa na kolejny okres 6 m-cy, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Komisji.

5. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

## **Rozdział 5.** **Zasady dokonywania zamian lokali**

**§ 8. 1.** O zamianę mieszkania na inny lokal w mieszkaniowym zasobie gminy mogą ubiegać się w szczególności:

- 1) najemcy zamieszkujący w lokalach nadmiernie zagęszczonych, w których przypada poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na jedną osobę, a dochód na jednego członka rodziny nie przekracza kwot określonych w § 2 ust. 2 lub § 5 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 2) najemcy lokali, którzy stawiają do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni, odpowiadający potrzebom najemcy i jego rodziny.

2. Najemca ubiegający się o zamianę lokalu kieruje do wynajmującego pisemny wniosek. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych tj. zamianę lokalu na wyższy standard i metraż, wniosek podlega rozpatrzeniu w trybie określonym w § 12, natomiast w przypadkach określonych w ust. 1 pkt 2 wniosek rozpatrywany jest w miarę możliwości niezwłocznie.

3. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice mogą dokonywać zamiany wzajemnej zajmowanych lokali za zgodą gminy.

4. Najemcy nie mogą dokonywać zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

5. Wyrażenie zgody na zamianę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal w okolicznościach określonych w paragrafach poprzedzających jest uwarunkowane uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu lub spisania umowy na spłatę zadłużenia w ratach.

6. Brak jest możliwości zamiany lokalu przez osobę nieposiadającą do niego tytułu prawnego.

7. W przypadku zamian lokali remont lokalu obejmowanego wykonywany jest przez najemcę we własnym zakresie i za własne środki finansowe po uprzednim uzgodnieniu jego zakresu z wynajmującym.

**§ 9. 1.** Wynajmujący może zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na inny wolny lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) o ile jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki mieszkaniowej zasobem gminy,
- 2) posiadającemu zaległości w opłatach za używanie lokalu, w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu – na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub niższym standardzie,
- 3) gdy stan zdrowia najemcy lub członka jego rodziny utrudnia korzystanie z lokalu,
- 4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

2. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie,
- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne, a najemca chce poprawić warunki mieszkaniowe,
- 3) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach.

3. Wnioski o zamianę składane przez najemców rejestrowane są przez właściwą komórkę organizacyjną Urzędu i przedstawiane do rozpatrzenia przez Komisję. Decyzję o zamianie, po zbadaniu warunków mieszkaniowych najemcy, opiniuje komisja i przedstawia do akceptacji przez Prezydenta Miasta Starachowice.

## **Rozdział 6.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup>**

§ 11. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> i opuszczone przez dotychczasowego najemcę będą oddawane w najem jako lokale zamienne lub rodzinom, których gospodarstwo domowe składa się z minimum 6 osób, które spełniają kryteria do najmu określone niniejszą uchwałą.

2. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1 zawiera się na czas nieoznaczony.

3. W przypadku braku możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego powyżej 80 m<sup>2</sup> w sposób określony w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) dokonanie podziału na dwa lub więcej lokali i wynajęcie ich na zasadach określonych w niniejszej uchwale,
- 2) przekazanie na mieszkania chronione,
- 3) przeznaczenie do sprzedaży w drodze przetargu.

## **Rozdział 7.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej**

§ 12. 1. Procedurę ubiegania się o przydział lokalu w ramach najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu rozpoczyna złożenie wniosku przez osobę ubiegającą się o taki przydział.

2. W celu rozpoznania wniosku niezbędne jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym:

- 1) oświadczenia o posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub jego części położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 3) oświadczenia o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w dniu składania tych dokumentów,
- 4) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Starachowice.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie.

4. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 3 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

5. Złożone wnioski zostają zarejestrowane przez właściwą komórkę organizacyjną Urzędu, która dokonuje wstępnej weryfikacji wniosku pod względem spełnienia warunków i kryteriów punktowych szczegółowo określonych w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

6. Na podstawie wniosków sporządzane są wykazy osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokalu, oczekujących na wynajęcie lokalu, ze względu na osiągnięte dochody: w ramach najmu socjalnego lub najmu mieszkalnego, z zastrzeżeniem postanowień § 3. i § 6. niniejszej uchwały.

7. Wykazy, o których mowa w ust. 6, grupujące osoby według rodzaju udzielanej pomocy mieszkaniowej i liczby uzyskanych punktów, dodatkowo dzielone są według liczby osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy na:

- a) gospodarstwa jedno- i dwuosobowe
- b) gospodarstwa trzy- i więcej osobowe i podawane są do publicznej wiadomości co najmniej raz w roku, poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 14 dni po ich utworzeniu. W wykazach podawane są numery wniosków nadawane podczas ich rejestracji.

8. Wnioski są aktualizowane w każdym kolejnym roku kalendarzowym do końca pierwszego kwartału danego roku. Brak aktualizacji wniosku powoduje usunięcie go z wykazu co jest równoznaczne z brakiem dalszego ich rozpatrywania.

9. Wnioski, o których mowa w ust. 1 niespełniające wymogów określonych w uchwale są rozpatrywane negatywnie. O sposobie rozpatrzenia sprawy wnioskodawca zostanie poinformowany pisemnie.

10. Osoby ubiegające się o przydział lokalu obowiązane są do niezwłocznego informowania, o każdej zmianie swojej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia i usunięcie go z wykazu wniosków.

11. W miarę odzysku wolnych lokali bądź pozyskiwania nowych lokali, wnioski umieszczone w wykazie podlegają ocenie komisji w celu wyboru ich najemcy. Lokale odzyskane lub pozyskane, przeznaczone pod wynajem, podawane są do publicznej wiadomości przed wyborem ich najemcy poprzez informacje umieszczone na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Do wiadomości publicznej nie podaje się lokali przeznaczonych do realizacji wyroków eksmisyjnych oraz lokali przeznaczanych na działania o których mowa w § 3. i § 6.

12. Lokale o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> przyznawane są osobom prowadzącym jedno- lub dwuosobowe gospodarstwo domowe, z zastrzeżeniem postanowień § 17 ust. 4. Lokale o powierzchni od 31 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup> przyznawane są osobom prowadzącym gospodarstwa domowe od 3 osób w górę. Normatywna powierzchnia lokalu w stosunku do liczby osób w gospodarstwie domowym określona jest w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Starachowice.

13. W przypadku odzysku bądź pozyskania lokalu o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup>, komisja dokonuje wskazania najemcy spośród grupy osób prowadzących gospodarstwa jedno- lub dwuosobowe z najwyższą liczbą punktów, dokonując wywiadu środowiskowego, na podstawie którego przyznawana jest punktacja zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

14. W przypadku odzysku bądź pozyskania lokalu o powierzchni użytkowej od 31 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>, komisja dokonuje wskazania najemcy spośród grupy osób prowadzących gospodarstwa trzy- i więcej osobowe z najwyższą liczbą punktów, dokonując wywiadu środowiskowego, na podstawie którego przyznawana jest punktacja zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

15. Lokale przyznawane są osobom z najwyższą liczbą punktów. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Prezydent Miasta Starachowice.

16. Osoba wskazana do przydziału mieszkania, po otrzymaniu propozycji objęcia lokalu ma prawo zapoznać się z jego położeniem, strukturą i stanem technicznym. Umowa najmu zawierana jest nie później niż w ciągu 30 dni od dnia udostępnienia lokalu do oglądu. W przypadku niezawarcia umowy najmu w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, wynajmujący odstępuje od jej zawarcia. Osoba pozostaje w wykazie osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy z adnotacją odnośnie ujemnych punktów za odmowę przyjęcia lokalu, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do uchwały.

17. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu przez osobę z najwyższą liczbą punktów, lokal proponowany jest kolejnej osobie z wykazu według uzyskanej punktacji. Przydziału dokonuje się do momentu przyjęcia jego propozycji przez kolejne osoby z wykazu.

18. Informacja o przydziale lokalu podawana jest do publicznej wiadomości w terminie do 14 dni od przyjęcia lokalu przez wybraną osobę.

19. Gmina odmówi zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli po złożeniu wniosku o przydział lokalu nastąpiła zmiana sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej wnioskodawcy powodująca, iż przestał on spełniać warunki do uzyskania przydziału lokalu na podstawie niniejszej uchwały.

20. Propozycja przydziału lokalu zostanie złożona na piśmie.

21. Osobom ujętym na wykazie a nie wybranym do przydziału lokalu przysługuje odwołanie do Prezydenta Miasta Starachowice w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia upublicznienia informacji o przydziale lokalu. Po rozpatrzeniu odwołań i naniesieniu stosownych poprawek decyzja o przydziale lokalu staje się ostateczna.

### § 13. Społeczna Komisja Mieszkaniowa

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Starachowice.

2. W skład Komisji wchodzi radni w liczbie od 4 do 6 osób, wskazani w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Starachowicach oraz osoby wyznaczone przez Prezydenta Miasta Starachowice, w tym m.in.: przedstawiciele Urzędu Miejskiego w Starachowicach, przedstawiciele Centrum Usług Społecznych w Starachowicach, przedstawiciele organizacji społecznych i pozarządowych oraz przedstawiciele związków zawodowych.

3. Komisja działa na podstawie Regulaminu Pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta Starachowice.

4. Do zadań Komisji w szczególności należy:

- 1) weryfikacja i opiniowanie wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice,
- 2) wskazywanie osób do najmu socjalnego lokali oraz najmu mieszkalnego,
- 3) wskazywanie osób do najmu lokali w drodze zamiany,
- 4) opiniowanie odwołań i skarg osób, które nie uzyskały przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego lub lokalu w ramach najmu mieszkalnego,
- 5) opiniowanie wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy osobom, które nie są ujęte na wykazie a znalazły się w sytuacji szczególnej, uzasadniającej udzielenie pomocy mieszkaniowej w trybie pilnym.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa w miarę potrzeb ma prawo rozpatrywania wniosków osób nieumieszczonych na wykazie, którzy znajdują się w wyjątkowej sytuacji życiowej i lokalowej. Po zaopiniowaniu wniosku Społeczna Komisja Mieszkaniowa może zwrócić się do Prezydenta Miasta o wyrażenie zgody na wynajem lokalu w ramach najmu socjalnego lub w ramach najmu mieszkalnego wnioskodawcy poza wykazem w sytuacjach nadzwyczajnych, szczególnie uzasadnionych zasadami współżycia społecznego, jeżeli wnioskodawca spełnia warunki określone § 2 ust. 2 lub § 5 ust. 2.

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu lub adaptacji na koszt przyszłego najemcy**

§ 14. 1. Do remontu lub adaptacji przeznaczane są lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które nie są przewidziane do wyburzenia lub termomodernizacji.

2. Właściwa komórka organizacyjną Urzędu, zajmująca się administrowaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice, może wytypować lokal do remontu lub adaptacji biorąc pod uwagę jego usytuowanie, powierzchnię użytkową, stan techniczny lokalu oraz zakres niezbędnego remontu.

3. Lokale przeznaczane do remontu lub adaptacji na koszt przyszłego najemcy podawane są do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu, na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

4. O lokal do remontu lub adaptacji na koszt przyszłego najemcy mogą ubiegać się zarówno obecni najemcy lokalu w mieszkaniowym zasobie gminnym jak i osoby ubiegające się o najem, spełniające kryteria dochodowe, które gwarantują wykonanie remontu lokalu. Średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu do remontu lub adaptacji na koszt przyszłego najemcy, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być niższy niż:

- a) 150% najniższej emerytury ogłaszanej corocznie przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych — w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100% najniższej emerytury ogłaszanej corocznie przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych — w gospodarstwie wieloosobowym.



5. W przypadku złożenia wniosków przez kilka osób spełniających kryteria niniejszej uchwały, deklarujący remont tego samego lokalu, pierwszeństwo uzyskuje gospodarstwo domowe z najwyższą liczbą punktów, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały, w pierwszej kolejności tego wnioskodawcy, który przekaże do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice. W przypadku równorzędności wniosków decyzje o jego przyznaniu podejmuje się na podstawie wywiadu środowiskowego i oceny sytuacji życiowej wnioskodawcy.

6. W przypadku braku wniosków spełniających kryteria do otrzymania lokalu przeznaczonego do remontu lub adaptacji na koszt przyszłego najemcy, nieobsadzony lokal zostanie zaproponowany osobie, która w kolejności uzyskała najwyższą liczbę punktów zgodnie z § 12 uchwały, ale nie została zakwalifikowana do zawarcia umowy na remont lokalu, lub lokal przeznaczony zostanie do sprzedaży.

7. Wybór osoby zakwalifikowanej do zawarcia umowy o remont lub adaptację lokalu na koszt najemcy zatwierdza Prezydent Miasta Starachowice.

8. Odwołanie od kwalifikacji negatywnej można wnieść do Prezydenta Miasta Starachowice w terminie 14 dni od daty otrzymania informacji. Po rozpatrzeniu odwołań i naniesieniu stosownych poprawek decyzja o przydziale lokalu staje się ostateczna.

9. W przypadku przekazania lokalu do remontu lub adaptacji, zawierana jest umowa najmu a najemca winien wykonać remont lub adaptację lokalu w okresie do 9 miesięcy od dnia przekazania lokalu. W okresie pierwszych 6 miesięcy trwania umowy najmu czynszu nie pobiera się. Opłaty niezależne są ponoszone przez najemcę zgodnie ze wskazaniem liczników.

10. W przypadku kiedy najemca nie wykona remontu lub adaptacji w okresie do 9 miesięcy od dnia przekazania lokalu, musi uiścić czynsz za okres 6 miesięcy trwania umowy najmu, z którego był zwolniony zgodnie z postanowieniami ust. 9. Brak uiszczenia należności stanowić będzie podstawę rozwiązania umowy najmu. W takim przypadku lokal winien zostać zdany do dyspozycji gminy.

11. Najemca lokalu do remontu lub adaptacji nie może rościć praw do wykonania jakiegokolwiek remontu w tym lokalu przez gminę w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu.

## **Rozdział 9.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszów**

§ 15. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach wprowadza się możliwość stosowania obniżek czynszów ponad obniżki wynikające z art. 7 ust. 1 ustawy.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się wyłącznie najemcy lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, osiągnięty w okresie 3 pełnych kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) kwoty 65% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) kwoty 35% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

Obniżka naliczonego czynszu wyrażana w %	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym
10%	do 35% najniższej emerytury	do 20% najniższej emerytury
5%	powyżej 35% do 65% najniższej emerytury	powyżej 20% do 35% najniższej emerytury

4. Czynsz naliczony z uwzględnieniem wszystkich obniżek wynikających z obowiązujących zasad ustalania czynszów oraz obniżki udzielonej najemcy z tytułu niskiego dochodu nie może być niższy niż czynsz dla lokalu objętego najmem socjalnym o takiej samej powierzchni.

5. Najemcy ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 2 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie.

6. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy:

- 1) lokalu z najmem socjalnym i tymczasowego pomieszczenia,

- 2) który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal, chyba że zostanie z nim zawarte porozumienie określające spłatę zaległości lub wyrazi wolę przeniesienia się w drodze zamiany do innego lokalu o niższym standardzie lub mniejszym powierzchniowo i tańszego w utrzymaniu,
- 3) korzystającemu z dodatku mieszkaniowego,
- 4) który odmówił przyjęcia oferty najmu lokalu o niższych kosztach utrzymania,
- 5) który pomimo wcześniejszej deklaracji odstąpił od zamiaru zamiany lokalu na lokal o niższym czynszu w związku z zadłużeniem z tytułu opłat czynszowych oraz opłat niezależnych od wynajmującego.

## **Rozdział 10.**

### **Tryb postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu**

**§ 16. 1.** Umowy najmu lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego mogą być zawarte z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, a są jego zstępniymi, wstępniymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, rodzeństwem, lub małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu,
- 2) nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego, a są jego zstępniymi, wstępniymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, rodzeństwem, małżonkiem, dziećmi małżonka, osobami pozostającymi we wspólnym pożyciu, dziećmi osoby, z którą najemca pozostawał we wspólnym pożyciu,
- 3) utraciły tytuł prawny do lokalu z powodu zaległości czynszowych, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały.

2. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1, po spełnieniu łącznie poniższych przesłanek:

- 1) brak zaległości wobec wynajmującego z tytułu korzystania z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeżeli zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności,
- 2) spełnienie kryteriów dochodowych określonych w § 2 ust. 2 lub § 5 ust. 2,
- 3) niewykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 4) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu,
- 5) stałe zamieszkiwanie z najemcą, za zgodą wynajmującego, przez okres co najmniej 5 lat,
- 6) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu.

## **Rozdział 11.**

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

**§ 17. 1.** Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

2. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

3. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

4. Jeżeli w lokalu mieszka osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim bądź osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, przy czym niezbędny jest tutaj odpowiedni zapis w orzeczeniu o niepełnosprawności lub w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, normatywna powierzchnia mieszkalna lokalu nie może być niższa niż 20 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym i 15 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym, liczone na osobę z niepełnosprawnością.

## **Rozdział 12.**

### **Mieszkania chronione**

**§ 18. 1.** Gmina z mieszkaniowego zasobu może przeznaczyć lokale na prowadzenie mieszkań chronionych, w tym mieszkań chronionych wspieranych oraz mieszkań chronionych treningowych, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. O przydział lokalu na prowadzenie mieszkań chronionych wnioskuje Centrum Usług Społecznych w Starachowicach bądź przedstawiciele organizacji pozarządowych, prowadzących działalność w zakresie pomocy społecznej.

3. Prezydent Miasta Starachowice w drodze zarządzenia określa lokale przeznaczone na mieszkania chronione.

4. Zasady przydziału i odpłatność za mieszkania chronione określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Starachowicach.

5. Mieszkania chronione spełniają warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych.

## **Rozdział 13.**

### **Zasady wskazywania najemców lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem Gminy w zasobie stanowiącym własność Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Wspólny Dom" Sp. z o.o. przy udziale finansowego wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Funduszu Dopłat**

**§ 19. 1.** Najemca lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem Gminy w zasobie stanowiącym własność Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (STBS) musi spełniać warunki określone w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

2. O zawarcie umowy najmu mieszkania czynszowego z zasobów STBS mogą ubiegać się osoby spełniające łącznie następujące warunki:

- 1) osoby fizyczne oraz osoby zgłoszone przez nie do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego nie przekracza progów określonych w art. 7a ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Progi dochodowe są aktualizowane w zależności od zmian ustawowych,
- 3) średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie bez dzieci do 18 roku życia lub z jednym dzieckiem do 18 roku życia, w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego nie jest niższy niż kwoty określone w aktualnie obowiązującym Regulaminie wynajmu lokali mieszkalnych w zasobie STBS „Wspólny dom” Sp. z o.o. w Starachowicach,
- 4) średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie z dwójką i większą liczbą dzieci do 18 roku życia, w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego nie jest niższy niż kwoty określone w regulaminie danego naboru, wprowadzonym zarządzeniem Prezydenta Miasta,
- 5) osoby odprowadzające podatek dochodowy w mieście Starachowice – warunek weryfikowany w kolejnym roku obrotowym od zawarcia umowy najmu.

3. 18 rok życia liczony jest do końca roku kalendarzowego, w którym dziecko kończy 18 lat.

4. Pierwszeństwo wskazania do najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które spełniają warunki określone w ust. 2 oraz zwalniają lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasoby gminy.

5. Najemcy mieszkaniowego zasoby gminy mają prawo ubiegać się o najem lokalu mieszkalnego w zasobie stanowiącym własność STBS pod warunkiem niezalegania z opłatami za korzystanie z lokalu w okresie ostatnich 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz wywiązywały się z pozostałych warunków określonych w umowie najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Starachowice, a ponadto we wskazanym okresie nie występowały przesłanki, o których mowa w art.11 ust. 2 pkt 1 ustawy,

6. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiega się większa liczba najemców, spełniających warunek wskazany w ust. 4, niż liczba wolnych lokali mieszkalnych, o wskazaniu do najmu mieszkania decydują punktowane kryteria zawarte w ust. 7.

7. W przypadku osób niebędących najemcami mieszkaniowego zasobu gminy, kolejność wskazania do najmu ustalana jest na podstawie liczby punktów, uzyskanych wg poniższych kryteriów, określanych według zasady: spełnia-nie spełnia (tj. 0-1 pkt):

- 1) osoby niepełnosprawne w stopniu znacznym bądź umiarkowanym, lub w orzeczeniu wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony również jeżeli dotyczy osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania w lokalu STBS;
- 2) osoby będące wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych, regionalnych placówek opiekuńczo-terapeutycznych, rodzinnych domów dziecka, rodziny zastępczej niezawodowej lub zawodowej, rodziny zastępczej spokrewnionej, do ukończenia 30 roku życia;
- 3) osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U z 2019 r. poz. 116);
- 4) w związku z warunkami mieszkaniowymi osoby pozostające w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej – weryfikacja na podstawie wywiadu środowiskowego, dokonywanego przez komisję, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do uchwały.

#### **Rozdział 14. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starachowice.

**§ 21.** 1. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Starachowicach tj.:

- 1) Uchwała Nr IV/10/2020 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 22 maja 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice,
- 2) Uchwała Nr VI/7/2020 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 31 sierpnia 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Starachowicach Nr IV/10/2020 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 22 maja 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Starachowicach

**Michał Walendzik**

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Starachowicach

z dnia.....2023 r.

**Kryteria punktowane osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice.**

Lp.	Kryterium	Waga punktowa	Uwagi
1	Piecza zastępcza Wychodzenie z placówki opiekuńczo-wychowawczej, regionalnej placówki opiekuńczo-terapeutycznej, rodzinnego domu dziecka, rodziny zastępczej niezawodowej i zawodowej, rodziny zastępczej spokrewnionej	3	Wniosek o najem lokalu winien zostać złożony nie później niż przed upływem ukończenia 25 roku życia.
2	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego  1)znaczny stopień niepełnosprawności  2)umiarkowany stopień niepełnosprawności  3)lekki stopień niepełnosprawności  4)niepełnosprawne dziecko do ukończenia 16 roku życia wymagające opieki stałej lub długotrwałej lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością egzystencji  5)niepełnosprawne dziecko do ukończenia 16 roku życia, niewymagające opieki stałej, długotrwałej lub pomocy innej osoby	3  2  1  10  5	Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.  W przypadku dziecka do 16 roku życia należy przedstawić orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia.
3	Bezdomność w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej	3	Przebywanie musi być poświadczane przez schronisko, noclegownię lub inną placówkę świadczącą pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia
4	Przemoc domowa	10	Punkty naliczane są w przypadku przedstawienia prawomocnego orzeczenia sądowego.
5	Przebywanie w ośrodku dla osób samotnie wychowujących dzieci i kobiet w ciąży 1)przebywanie powyżej 12 m-cy 2)przebywanie do 12 m-cy	10 5	Przebywanie musi być poświadczane przez ośrodek.
6	Samotne wychowywanie dziecka/dzieci 1)samotne wychowywanie 1 dziecka w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25 roku życia 2)samotne wychowywanie dwójki i więcej dzieci do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25 roku życia	5 10	Wnioskodawca musi faktycznie zamieszkiwać z dzieckiem objętym wnioskiem. Po ukończeniu 18 roku życia wymagane jest zaświadczenie o kontynuacji nauki.
7	Warunki mieszkaniowe 1)zamieszkiwanie w lokalu bez żadnych instalacji  2)zamieszkiwanie w lokalu bez łazienki	4 3	Dotyczy obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego i udokumentowanych warunków mieszkaniowych

	3)zamieszkiwanie w lokalu opalonym piecem węglowym	2	
	4)zamieszkiwanie w lokalu bez instalacji kanalizacyjnej	1	
8	Okres oczekiwania na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice 1)od 3 do 5 lat 2)powyżej 5 lat	1 2	Dotyczy okresu od momentu złożenia wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice
9	Aktywność na rynku pracy 1)w gospodarstwie domowym pracuje przynajmniej jedna osoba i osiąga z tego tytułu dochód, 2)utrzymywanie się ze świadczeń opieki społecznej	4 1	Punkty nalicza się, gdy wnioskodawca przedstawi dokumenty potwierdzające zatrudnienie i osiągnięty dochód
10	Stosunek wnioskodawcy do wcześniej złożonych propozycji najmu lokalu 1)odrzućcie dwóch pierwszych propozycji najmu lokalu 2)za odrzućcie każdej kolejnej propozycji najmu lokalu	-3 -1	Dotyczy propozycji odrzućonych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały
11	Wywiad środowiskowy, w tym monity instytucji popierających starania wnioskodawcy o udzielenie pomocy (np. CUS, PCPR, związki zawodowe itp.)	0-liczba wynikająca z liczby członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej	W zależności od indywidualnej sytuacji życiowej, zweryfikowanej podczas wywiadu środowiskowego. Punkty liczone jako każdy pojedynczy głos członka komisji popierający starania wnioskodawcy o pomoc ze strony gminy na dzień rozpatrywania wniosku

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725) do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W szczególności Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 2) ww. ustawy, Rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Niniejszy projekt uchwały ustala nowe zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice, określa także wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu. Ponadto w uchwale uregulowane są kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu, warunki dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem socjalny lokali, sposób poddania tych spraw kontroli społecznej oraz oddanie w najem lokali do remontu lub adaptacji na koszt przyszłego najemcy.

W niniejszym akcie znalazły się także zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> a także zasady wskazywania najemców lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem Gminy w zasobie stanowiącym własność Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Wspólny Dom" Sp. z o.o. przy udziale finansowego wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego.

Uchwała Nr IV/10/2020 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 22 maja 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice, zmieniona Uchwałą Nr VI/7/2020 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 31 sierpnia 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Starachowicach Nr IV/10/2020 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 22 maja 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice, określająca w/w zagadnienia, wymaga zmiany. Proponowane brzmienie uchwały stanowi uaktualnienie i zmianę treści przyjętych zasad wynajmowania lokali z zasobu Gminy Starachowice.