

Informacja wprowadzająca

Dotyczy: ogłoszenie tekstu jednolitego Uchwały nr XXXIV-265-21 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów.

Stosownie do art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jednolity aktu normatywnego innego niż ustawa ogłasza się nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy, jeżeli był on nowelizowany.

Uchwała Nr XXXIV-265-21 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 2 czerwca 2021 r., poz. 3167), została zmieniona uchwałami:

- Nr LIX-4488-23 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 25 maja 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 2 czerwca 2023 r., poz. 3989),
- Nr V-30-2024 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 25 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 3 października 2024 r., poz. 6111),
- Nr VI-41-24 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 30 października 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 7 listopada 2024 r., poz. 6860).

Aby wypełnić ustawowy obowiązek przygotowany został tekst jednolity, którego ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego nastąpi w formie obwieszczenia.

Burmistrz Andrychowa


Beata Smolec

Oprac.: Zespół Obsługi Mienia Komunalnego (ZOMK) w Andrychowie
Infor.: Grzegorz Góra – Dyrektor ZOMK w Andrychowie

Dyrektor
Zespołu Obsługi Mienia Komunalnego
w Andrychowie

mgr inż. Grzegorz Góra

Projekt

**OBWIESZCZENIE NR
RADY MIEJSKIEJ W ANDRYCHOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Uchwały Nr XXXIV-265-21
Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie
zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Andrychów**

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1461) ogłasza się tekst jednolity Uchwały Nr XXXIV-265-21 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 2 czerwca 2021 r., poz. 3167) zmienionej uchwałami numer LIX-4488-23 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 25 maja 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 2 czerwca 2023 r., poz. 3989), V-30-2024 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 25 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 3 października 2024 r., poz. 6111) oraz VI-41-24 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 30 października 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 7 listopada 2024 r., poz. 6860), zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszego obwieszczenia.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

radca prawny
Agnieszka Wójcik (KT-3266)



Załącznik do obwieszczenia Nr
Rady Miejskiej w Andrychowie
z dnia.....2025 r.

- tekst jednolity -

Uchwały Nr XXXIV-265-21
Rady Miejskiej w Andrychowie
z dnia 27 maja 2021 r.

w sprawie: **zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) art. 4 i 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska w Andrychowie **uchwala, co następuje :**

§ 1. Przyjmuje się **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów** - w brzmieniu stanowiącym Załącznik do Uchwały.

§ 2. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Andrychowa.

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



Załącznik do Uchwały Nr XXXIV-265-21
Rady Miejskiej w Andrychowie
z dnia 27 maja 2021 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ANDRYCHÓW

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej „ustawą”, ustala się następujące zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów.

§ 1

Zasady stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Mieszkaniowy zasób Gminy Andrychów tworzą wszystkie budynki i usytuowane w nich samodzielne lokale mieszkalne będące w posiadaniu Gminy.

§ 2

Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gmina – Gmina Andrychów;
- 3) zasób – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;
- 4) lokal – lokal w rozumieniu ustawy;
- 5) najem socjalny lokalu – najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy;
- 6) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 7) lokal wspólny – lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pomieszczeń ze wspólną używalnością części z nich;
- 8) tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu

ustawy;

- 9) dochód – dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 11) osoba bezdomna – osoba bezdomna w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 12) lista mieszkaniowa – lista osób, które w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkaniowych uzyskały liczbę punktów kwalifikującą do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu;
- 13) najem – także podnajem.

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Andrychów składa się z lokali komunalnych, które mogą być wynajmowane również na zasadzie najmu socjalnego.
2. W odniesieniu do mieszkań komunalnych Gmina stosuje czynsz, którego stawkę bazową ustala Burmistrz Andrychowa w drodze stosownego zarządzenia. W zarządzeniu tym określona zostaje również stawka czynszu najmu socjalnego zgodnie z zasadami polityki czynszowej określonymi w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Andrychów.
3. W ramach lokali wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu w razie potrzeby wskazane zostaną lokale zamienne.
4. Mieszkania o powierzchni większej niż 80 m² wynajmowane będą przez Gminę na tych samych zasadach, co pozostałe lokale komunalne.
5. W przypadku osób nie objętych katalogiem przypadków wymienionych w ustawie Kodeks Cywilny, uprawniających do wstąpienia w tytuł najmu mieszkania po zmarłym najemcy, Burmistrz może wyrazić zgodę na podpisanie umowy w szczególnie uzasadnionych przypadkach z inną osobą stale zamieszkującą w lokalu ze zmarłym najemcą tj: z rodzeństwem najemcy, osobami przysposobionymi, synową lub zięciem, jeżeli współmałżonek będący dzieckiem najemcy stale z nim zamieszkującym zmarł, wnukiem lub wnuczką, jeżeli rodzic będący dzieckiem najemcy stale z nim zamieszkującym zmarł.
6. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez

dotychczasowego najemcę lub nie wstąpiły w stosunek najmu po jego śmierci, może zostać wszczęta procedura eksmisyjna. W tym czasie osoby te za zajmowanie mieszkania bez tytułu prawnego będą opłacały odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłby naliczany dla tego lokalu w czasie trwania najmu komunalnego.

§ 4

1. O najem mieszkania z zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów mogą ubiegać się:
 - 1) osoby, które zamieszkują na terenie Gminy Andrychów oraz spełniają jeden z poniższych warunków:
 - a) posiadają stałe zameldowanie na terenie Gminy od co najmniej jednego roku lub nieprzerwane zameldowanie czasowe od co najmniej pięciu lat,
 - b) nie posiadają zameldowania stałego ani czasowego, jednak legitymują się ostatnim stałym co najmniej rocznym meldunkiem w Gminie Andrychów,
 - c) udokumentują swoje stałe zamieszkiwanie na terenie Gminy od co najmniej pięciu lat (spełnienie tego warunku ocenia Komisja Mieszkaniowa),
 - 2) osiągające pełnoletność dzieci z domów dziecka oraz rodzin zastępczych, które wcześniej posiadały lub w sposób ciągły posiadają stałe zameldowanie w Gminie Andrychów, a które nie mogą powrócić do poprzedniego miejsca zamieszkania.

Ponadto osoby, które chcą ubiegać się o najem mieszkania z zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów, o których mowa w punktach 1) – 2), zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Miejskim w Andrychowie lub w Zespole Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie właściwie wypełnionego wniosku mieszkaniowego oraz dostarczenia wszelkich wymaganych informacji i dokumentów (wniosek powinien być złożony na stosownym druku). Wnioski niespełniające wymogów pozostają bez rozpoznania, po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy i udzieleniu dodatkowego terminu do uzupełnienia wniosku; w tym przypadku ponowne ubieganie się przez wnioskodawcę o najem lokalu, wymaga złożenia nowego wniosku.

Wnioskodawcy są zobowiązani do informowania o każdej zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji - w razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za

doręczoną.

2. Wniosek o udzielenie pomocy mieszkaniowej powinien obejmować w szczególności:

- małżonka;
- wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępczą;
- osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i jej małoletnich zstępnych.

Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza możliwość objęcia wnioskiem małżonka. W razie rozbieżności pomiędzy miejscem zamieszkania, a miejscem zameldowania wnioskodawcy lub osób wymienionych we wniosku, ocenie podlegają warunki panujące w miejscu zameldowania. Ocena sytuacji mieszkaniowej dotyczy wszystkich osób objętych wnioskiem.

3. Wniosek o najem mieszkania powinien zawierać :

- 1) szczegółowe informacje o rodzinie wnioskodawcy,
- 2) dochody rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy, przy czym do dochodów zalicza się przychody brutto uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny, w szczególności z tytułu:
 - pracy zarobkowej,
 - zasiłków (rodzinnego, wychowawczego, macierzyńskiego),
 - alimentów świadczonych na rzecz osób objętych wnioskiem,
 - zasiłku dla bezrobotnych lub wynagrodzenia za prace interwencyjne,
 - rent i emerytur,
 - prowadzenia indywidualnego gospodarstwa rolnego,
 - prowadzenia prywatnej działalności gospodarczej.

Do dochodów nie zalicza się natomiast: nagród jubileuszowych, gratyfikacji i odpraw wypłacanych w związku z przejściem na rentę lub emeryturę, ekwiwalentu za niewykorzystany urlop wypoczynkowy, wynagrodzeń wypłacanych za udział w komisjach, jury w konkursach, radach naukowych, alimentów świadczonych na rzecz osób nie objętych wnioskiem o przydział lokalu, jednorazowych zasiłków z tytułu urodzenia dziecka, zasiłków

pogrzebowych i pomocy materialnej udzielanej przez Państwo i Gminę. Komisja Mieszkaniowa może zażądać od wnioskodawcy potwierdzonego przez pracodawcę oświadczenia o wysokości dochodów z tytułu pracy zarobkowej, w przypadku posiadania emerytury, renty, alimentów i innych źródeł kserokopię decyzji ZUS, OPS lub stosownych zaświadczeń, w przypadku braku dochodu zaświadczenia z Powiatowego Urzędu Pracy o statusie osoby bezrobotnej.

4. Prawidłowo wypełniony i skompletowany wniosek o najem mieszkania składa się w Urzędzie Miejskim w Andrychowie lub w Zespole Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie. Wniosek taki jest rozpatrywany zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy jednoczesnym uwzględnieniu niniejszych Zasad.

§ 5

1. Ustala się następujące kryteria do stosowania przy rozpatrywaniu wniosków mieszkaniowych:

I. KRYTERIUM POWIERZCHNI

- przy kryterium tym pod uwagę brana jest łączna powierzchnia mieszkalna (tj. powierzchnia mierzona w świetle wyprawionych ścian wewnętrznych) - w miejscu stałego zameldowania wnioskodawców. W przypadku, gdy wnioskodawcami jest małżeństwo posiadające rozdzielne stałe zameldowanie - do ustalania wskaźnika powierzchni przypadającej na jedną zameldowaną osobę przyjmowana jest średnia z powierzchni mieszkalnych w obu miejscach zameldowania. I tak - powierzchnia mieszkalna w dotychczasowym mieszkaniu (mieszkaniach) nie powinna być większa, niż :

- a) dla rodzin wieloosobowych : $8 \text{ m}^2/\text{osobę}$

W przypadku przekroczenia powyższego kryterium biorąc pod uwagę ilość punktów zdobytych w pozostałych kryteriach Komisja Mieszkaniowa może dopuścić wniosek.

- b) dla osób samotnych : brak ograniczeń.

II. KRYTERIUM DOCHODOWE

- ustalony średni miesięczny dochód, przypadający na jednego członka rodziny wnioskodawcy nie może przekraczać:

- a) dla osób zakwalifikowanych do najmu komunalnego:
 - dla rodziny wieloosobowej: 200% najniższej emerytury krajowej,
 - dla osób samotnych: 270% najniższej emerytury krajowej,
- b) dla osób zakwalifikowanych do najmu socjalnego lokalu:
 - dla rodziny wieloosobowej: 100% najniższej emerytury krajowej;
 - dla osób samotnych: 140% najniższej emerytury krajowej.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Gmina może zawrzeć umowę najmu socjalnego gdy przekroczenie kryterium dochodu, o którym mowa w niniejszym punkcie następuje o nie więcej niż 10 %.

2. Kryteriów opisanych w ust. 1 pkt I niniejszego paragrafu nie stosuje się wobec wnioskodawców pozbawionych dachu nad głową w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub wypadku, powstałych bez ich winy.

§ 6

1. Rozpatrzone według wstępnych kryteriów i przyjęte do załatwienia wnioski mieszkaniowe podlegają :
 - 1) szczegółowemu ustaleniu faktycznej sytuacji życiowej wnioskodawcy, dokonywanemu przez Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie na podstawie warunków mieszkaniowych i rodzinnych posiadanych przez wnioskodawcę w stałym miejscu zameldowania - względnie stałych miejscach zameldowania w przypadku wnioskodawców posiadających rozdzielne stałe zameldowanie;
 - 2) opisaniu tych warunków w formie stosownej kwalifikacji punktowej;
 - 3) ocenie Komisji Mieszkaniowej działającej przy Burmistrzu Andrychowa.
2. Celem poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem mieszkań z zasobu Gminy Andrychów, Burmistrz Andrychowa powołuje w tym celu Komisję Mieszkaniową, do której zadań należy w szczególności :
 - 1) sprawdzenie w terenie (w miejscu lub miejscach stałego zameldowania wnioskodawcy) warunków życiowych wnioskodawcy i sporządzanie stosownego protokołu z kontroli,
 - 2) zapoznanie się z całością dokumentów i ich weryfikacja,
 - 3) zaopiniowanie każdego pozytywnie zakwalifikowanego wniosku mieszkaniowego, przy czym:
 - Komisja Mieszkaniowa dysponuje pulą 20 punktów na jeden wniosek i dodaje

je według własnego uznania w stosownej wysokości do wniosków określonych przez Komisję jako najpilniejsze do załatwienia, dokonując tym samym wstępnego wyboru wniosków na listę mieszkaniową;

- w przypadku, gdy dwa lub więcej wniosków uzyska taką samą ilość punktów w kwalifikacji punktowej - Komisja przy pomocy w/w puli punktowej lub odrębnego wskazania wybiera wniosek pilniejszy do załatwienia.

§ 7

Ustala się następującą kwalifikację punktową przy ocenie wniosków mieszkaniowych w celu wybrania osób i ich rodzin, z którymi umowy najmu mieszkania komunalnego lub socjalnego winny być zawierane w pierwszej kolejności :

GRUPA I - WARUNKI MIESZKANIOWE I POWIERZCHNIOWE

1. Zagęszczenie : ilość punktów przysługujących za zagęszczenie dotychczas zajmowanego lokalu ustala się według następującego wzoru : $p = - 8 x + 64$

gdzie :

p - ilość punktów

x - powierzchnia mieszkalna na jedną osobę w stałym miejscu zameldowania lub średnia z powierzchni mieszkalnych w stałych miejscach zameldowania.

Przy czym minimalna liczba punktów nie może być niższa niż 0.

2. Najem komercyjny potwierdzany umową najmu (hotel, prywatnie) [+ 5 pkt.]
3. Okres oczekiwania po złożeniu kompletnego wniosku - za każdy pełny rok [+ 2 pkt.]

GRUPA II - KRYTERIA SOCJALNE

1. Osoba samotnie wychowująca dzieci :
 - więcej niż dwoje [+ 25 pkt.]
 - dwoje [+ 15 pkt.]
 - jedno [+ 10 pkt.]
2. Rodziny wielodzietne : za posiadanie każdego dziecka (w tym także ciąża powyżej czwartego miesiąca) [+ 5 pkt.]
3. Rozdzielne zamieszkiwanie wynikające z trudnej sytuacji mieszkaniowej (potwierdzone rozdzielnym stałym zameldowaniem obu małżonków - trwającym dłużej niż trzy miesiące) u osób pozostających w związku małżeńskim, bez separacji:

- małżeństwa bez dzieci [+ 5 pkt.]

- małżeństwa z dziećmi [+ 15 pkt.]

4. Zamieszkiwanie w rodzinie wielopokoleniowej :

$$p = \frac{x}{y} * 15$$

gdzie :

p - ilość punktów ;

x - ilość dorosłych pokoleń w mieszkaniu wnioskodawcy ;

y - ilość pokoi w mieszkaniu wnioskodawcy.

5. Wnioskodawca lub współmałżonek - wychowanek Domu Dziecka [+ 10 pkt.]

6. Separacja małżeńska trwająca dłużej niż jeden rok lub rozwód przy wspólnym zamieszkiwaniu [+ 10 pkt.]

7. Sprawowanie funkcji rodziny zastępczej na podstawie prawomocnego postanowienia sądowego - dla każdego dziecka w rodzinie zastępcze [+ 10 pkt.]

GRUPA III - KRYTERIUM ZDROWOTNE

(dotyczące wnioskodawcy oraz osób wspólnie z nim zamieszkujących)

1. Orzeczony stopień niepełnosprawności :

- za umiarkowany stopień niepełnosprawności, częściową niezdolność do pracy [+10 pkt.]

- za znaczny stopień niepełnosprawności, zaliczenie do osób niepełnosprawnych, całkowitą niezdolność do pracy (za każde orzeczenie) [+15 pkt.]

2. Trwała choroba uciążliwa dla otoczenia, mająca wpływ na warunki mieszkaniowe, ewentualnie kalectwo (z wykl. pkt.1), stwierdzone przez Komisję Mieszkaniową w trakcie sprawdzania w terenie warunków życiowych wnioskodawcy, w tym:

- choroba osoby dorosłej [+ 5 do + 10 pkt.]

- choroba dziecka (do 18 lat) [+ 5 do + 15 pkt.]

3. Nałogowe, uciążliwe uzależnienie członka rodziny lub osoby współzamieszkującej (oprócz wnioskodawcy lub małżonka) - od alkoholu lub narkotyków [+ 5 pkt.]

4. Zagrożenie demoralizacją rodziny z dziećmi w jej dotychczasowym środowisku

(tj. w bezpośrednim otoczeniu wnioskodawcy) [+ 10 pkt.]

5. Wiek powyżej 60 lat u osoby zamieszkującej samotnie lub z innymi osobami w tym samym wieku lub starszymi [+ 10 pkt.]

GRUPA IV - KRYTERIA TECHNICZNE

1. Zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki decyzją organu lub na podstawie stosownej ekspertyzy biegłego (nie z winy wnioskodawcy) [+ 35 pkt.]
2. Mieszkanie w suterenie lub piwnicy - pomieszczenia zagłębione w terenie więcej, niż 0,5 m od poziomu przyległego terenu [+ 10 pkt.]
3. Niewystarczające oświetlenie dzienne w pokojach - powierzchnia okien w tych pomieszczeniach jest mniejsza, aniżeli 1/8 pow. podłogi pomieszczenia [+ 10 pkt.]
4. Trwałe zawilgocenie i zagrzybienie mieszkania - nie z winy wnioskodawcy – w zależności od powierzchni zajętej przez wilgoć ustala się skalę punktów [od + 5 do + 20 pkt.]
5. Brak oddzielnego pomieszczenia kuchni [+ 10 pkt.]
6. Wspólna łazienka poza mieszkaniem dla jednego lub więcej lokatorów [+ 5 pkt.]
7. Brak łazienki [+ 10 pkt.]
8. WC poza budynkiem [+ 10 pkt.]
9. Brak bieżącej wody w budynku [+ 10 pkt.]
10. Zamieszkiwanie w budynku o złym stanie technicznym [od +1 do +30 pkt.]
(nie wynikające z winy wnioskodawcy)

UWAGA I: w przypadku zajmowania przez wnioskodawcę pokoju/lokalu bez oddzielnego pomieszczenia kuchni - przyjmuję się 70% zajmowanej tam przez niego powierzchni pokoju/-i za pow. mieszkalną, natomiast drugie 30% - za pow. użytkową (kuchenną).

UWAGA II: punkty za pozycje 7, 8 i 9 mogą być dodane tylko w przypadku stwierdzenia, iż wykonanie w/w pomieszczeń i urządzeń sanitarnych przez wnioskodawcę nie było możliwe technicznie.

GRUPA V - ZACHOWANIE WNIOSKODAWCY JAKO DOTYCHCZASOWEGO NAJEMCY

(lokatora, podnajemcy, mieszkańca).

1. Zaleganie z czynszem - więcej, niż przez 3 miesiące [- 10 pkt.]
2. Brak konserwacji mieszkania i dbałości o nie [- 10 pkt.]

3. Wykraczanie w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu lub dobrem obyczajom - co potwierdzają skargi sąsiadów, negatywna opinia administratora lub właściciela budynku i inne źródła [- 40 pkt.]
4. Dewastacja mieszkania [- 50 pkt.]

GRUPA VI - WARUNKI FINANSOWE WNIOSKODAWCY

1. Ilość punktów przysługujących w zależności od warunków finansowych wnioskodawcy ustala się według następującego wzoru :

$$p = 20 - \frac{d}{w} * 20$$

gdzie :

p - ilość punktów;

d - średni dochód przypadający na jedną osobę w rodzinie wnioskodawcy;

w - odpowiedni wskaźnik procentowy najniższej emerytury krajowej, opisany w § 5 ust. 1, pkt. II - KRYTERIUM DOCHODOWE.

§ 8

1. Składane wnioski mieszkaniowe są kwalifikowane i rozpatrywane na bieżąco według opisanych tutaj zasad.
2. Wnioski zakwalifikowane pozytywnie oczekują na wspólne rozpatrzenie z udziałem Komisji Mieszkaniowej przed tworzeniem projektów nowych list mieszkaniowych.
3. Osoby i ich rodziny, których wnioski uzyskują najwięcej punktów w kwalifikacji punktowej, umieszczane są na stosownych listach mieszkaniowych, w kolejności według ilości uzyskanych punktów.
4. Na listach mieszkaniowych Komisja Mieszkaniowa może także umieścić wskazany przez siebie wniosek lub wnioski osób opuszczających domy dziecka i powracających do naszej Gminy. W takim przypadku wniosek taki (lub wnioski) umieszczany jest na odrębnej liście, bez ustalania ilości punktów.
5. Za każdym razem tworzy się odrębne listy osób posiadających stały meldunek oraz bez stałego meldunku. Dodatkowo mogą być tworzone listy dla osób z domu dziecka lub listy zamian, a także listy z wyrokami eksmisyjnymi, w których sąd przyznał eksmitowanemu uprawnienia do zawarcia umowy najmu

socjalnego lokalu z Gminą Andrychów.

6. Listy mieszkaniowe tworzone są w wielkości zależnej od przewidywanych możliwości mieszkaniowych Gminy.
7. W przypadku niezrealizowania części listy mieszkaniowej w danym roku przechodzi ona do realizacji na rok następny.
8. Umowy najmu zawierane są tylko z osobami :
 - 1) umieszczonymi na zatwierdzonych ostatecznie listach mieszkaniowych, według kolejności umieszczania na liście;
 - 2) wymienionymi w § 9 ust. 1.1, 3.1, 3.2, 3.3 i 3.4;
 - 3) posiadającymi uprawnienia do przyznania im lokalu zamiennego na podstawie decyzji o zakazie użytkowania i nakazie wykwaterowania z dotychczasowego miejsca zamieszkania na terenie Gminy Andrychów,
 - 4) wobec których orzeczona została eksmisja z dotychczasowego miejsca zamieszkania na terenie Gminy Andrychów - z przyznanym uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, kiedy to do przedstawienia oferty w tym zakresie zobowiązana jest Gmina
 - 5) zakwalifikowanymi przez Burmistrza Andrychowa i Komisję Mieszkaniową do zamiany mieszkania z urzędu - w przypadkach, w których jest to słuszne z punktu widzenia interesu Gminy, interesu społecznego lub działa na korzyść strony, nie naruszając interesu Gminy,
 - 6) wstępującymi z mocy prawa w stosunek najmu mieszkania, w miejsce dotychczasowego najemcy.
9. W przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych:
 - 1) dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoba ta nadal zajmuje przedmiotowy lokal,
 - 2) jeżeli osoba uprawniona do ponownego zawarcia umowy najmu zmarła, dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami wskazanymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli stale zamieszkiwały z osobą wymienioną w pkt 1) i nadal zajmują przedmiotowy lokal oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego

- lokalu położonego w Andrychowie lub pobliskiej miejscowości.
10. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 9 pkt 1), ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Andrychów.
 11. W przypadkach określonych w ust. 9 pkt 1) dopuszcza się odmowę przywrócenia tytułu prawnego do lokalu, jeżeli osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego.
 12. Propozycja przydziału ustalana jest przez Komisję Mieszkaniową wg kolejności umieszczenia wniosku na liście - jednakże z wzięciem pod uwagę norm powierzchni oraz ewentualnie szczególnych warunków życiowych danej osoby (konieczność uwzględnienia kondygnacji, sposobu ogrzewania lokalu, itd. - ze względu na stan zdrowia). Przyjmuje się, że na 1 osobę w rodzinie starającej się o mieszkanie przysługuje minimum 5 m² powierzchni mieszkalnej w mieszkaniu proponowanym do przydziału z zastrzeżeniem, że w razie pisemnego wyrażenia zgody przez wnioskodawcę możliwe jest odstępstwo w tym zakresie w wysokości 10% iloczynu ilości osób i normy powierzchni.
 13. W przypadku stwierdzenia istotnej zmiany w sytuacji życiowej wnioskodawcy już po umieszczeniu go na liście mieszkaniowej – Burmistrz Andrychowa na wniosek Komisji Mieszkaniowej może dokonać zmiany jego pozycji w kolejności oczekiwania na najem stosownego mieszkania z zasobów Gminy.
 14. Bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu mieszkania wnioskodawca powinien dostarczyć aktualne oświadczenie o wysokości zarobków na jednego członka rodziny, na podstawie którego podejmuje się decyzje o rodzaju zawieranej umowy zgodnie z kryteriami dochodowymi opisanymi w § 5 ust. 1 pkt. II. W uzasadnionych przypadkach Komisja Mieszkaniowa może zwizytować miejsce zameldowania lub zamieszkania osoby lub rodziny ubiegającej się o przydział mieszkania i sprawdzić aktualne warunki życiowe oraz nakazać dostarczenie potwierdzonego przez pracodawcę oświadczenia o wysokości dochodów.

§ 9 Ogólne postanowienia dotyczące zawierania umów najmu mieszkań będących w posiadaniu Gminy Andrychów

1. W stosunku do osób, które utraciły mieszkanie na skutek zdarzeń losowych (np. katastrofa budowlana, pożar, powódź, itp.) powstałych bez ich winy nie stosuje

się list mieszkaniowych, a umowa najmu mieszkania może zostać zawarta poza kolejnością.

2. Burmistrz Andrychowa może umieścić na odrębnej liście mieszkaniowej osoby opuszczające Mieszkania Chronione po uprzednim uzyskaniu przez nie pozytywnej opinii Ośrodka Pomocy Społecznej w Andrychowie oraz Komisji Mieszkaniowej. W takim przypadku przeprowadzona zostanie indywidualna weryfikacja wniosku.
3. Na wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Andrychowie, biorąc pod uwagę opinię Gminnego Zespołu Interdyscyplinarnego – Koalicja Przeciw Przemocy działającego w tym Ośrodku, Burmistrz Andrychowa może umieścić na odrębnej liście mieszkaniowej poza kolejnością osoby dotknięte przemocą w rodzinie, które nie mają tytułu prawnego do zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy lokalu lub innej nieruchomości, w której mogłyby zamieszkać.
4. Pierwszeństwo w uzyskaniu pomocy mieszkaniowej od Gminy (w formie wynajęcia mieszkania lub jego zamiany) mają te osoby, które dotychczas z takiej pomocy nie korzystały.
5. Zawarcie umowy najmu mieszkania z zasobów Gminy może nastąpić z osobą, która z uwagi na posiadane kwalifikacje lub wykonywany zawód jest niezbędna dla naszej Gminy - jednakże po uprzednim zatwierdzeniu jej kandydatury przez Radę Miejską w Andrychowie w formie wydanej opinii.
6. Zawarcie umowy najmu mieszkania komunalnego poza kolejnością może nastąpić na rzecz osób narodowości lub pochodzenia polskiego, przybywających do Polski z terenu krajów i republik byłego Związku Radzieckiego. Umowa taka może zostać zawarta po uprzednim zatwierdzeniu propozycji przez Radę Miejską w formie wydanej opinii.
7. Zawarcie umowy najmu mieszkania komunalnego z zasobu Gminy może nastąpić z osobą, która przekaze nieodpłatnie na własność Gminy swoje dotychczasowe mieszkanie lub dom - ze względu na wyjątkowo trudną sytuację zdrowotną lub materialną tej osoby lub jej rodziny wspólnie z nią zamieszkującej - jednakże po uprzednim zatwierdzeniu tej propozycji przydziału przez Radę Miejską w Andrychowie w formie wydanej opinii.
8. Zawarcie umowy najmu mieszkania z zasobów Gminy może nastąpić z rodzicami noworodków, które urodziły się po ciąży czworacznej lub liczniejszej.

Zawarcie umowy najmu mieszkania w takim przypadku może nastąpić po umieszczeniu rodziców na liście mieszkaniowej bez stosowania kolejności.

9. W przypadku pozytywnej opinii Rady Miejskiej zawarcie umowy najmu mieszkania z osobami opisanymi w ust. 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu może nastąpić po umieszczeniu ich na dodatkowej liście mieszkaniowej, bez stosowania kolejności.
10. Dwukrotna złożona na piśmie odmowa przyjęcia proponowanego mieszkania (spełniającego wymogi techniczne określone ustawą) - powoduje skreślenie wnioskodawcy z listy mieszkaniowej.
11. Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie zawiera umowę najmu mieszkania z lokatorem(-ami) na wniosek Burmistrza Andrychowa.

§ 10 Ogólne zasady dotyczące dobrowolnych zamian mieszkań

1. Burmistrz może wyrazić zgodę na dokonanie dobrowolnej zamiany zajmowanych dotychczas mieszkań przez dwie lub więcej zainteresowanych stron, po stwierdzeniu, że :
 - 1) zamiana nie narusza zasad polityki mieszkaniowej Gminy,
 - 2) zgodę na dokonanie zamiany wyrażają na piśmie wszyscy ewentualni obcy dysponenti mieszkań,
 - 3) w przypadku zamiany pomiędzy różnymi właścicielami mieszkań, jeżeli zasięgnięta przez Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie opinia na temat wnioskodawcy zajmującego mieszkanie w zasobach innych niż komunalne nie stwierdza niewłaściwego zachowania wnioskodawcy, wykraczania przez niego przeciwko porządkowi domowemu lub spokojowi sąsiadów itd.,
 - 4) strony złożyły pisemny wniosek o dobrowolną zamianę mieszkań,
 - 5) właściciel mieszkania osoby ubiegającej się o zgodę na dokonanie zamiany będący dla Gminy obcą jednostką lub osobą potwierdzi, iż lokator ten w ciągu ostatniego roku systematycznie uiszczał bieżący czynsz i opłaty mieszkaniowe.
2. Najemca przechodzący w wyniku zamiany dobrowolnej na mieszkanie w zasobach innych niż komunalne nie podlega ochronie lokatora z urzędu.

§ 11 Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych

1. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w

przedmiocie możliwości:

- 1) zamiany wanny na brodzik;
 - 2) poszerzenia otworów drzwiowych;
 - 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.
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.

§ 12 Najem socjalny

1. Do najmu socjalnego kwalifikowane są osoby spełniające kryterium powierzchniowe oraz kryterium dochodowe, określone w § 5 niniejszych Zasad.
2. Do najmu socjalnego automatycznie kwalifikowane są osoby, w stosunku do których na podstawie prawomocnego wyroku sąd przyznał uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z Gminą Andrychów. Dla takich osób i ich rodzin tworzona jest odrębna lista mieszkaniowa.
3. Warunki najmu socjalnego :
 - 1) czynsz najmu socjalnego nie może być wyższy niż 1/2 wysokości najniższej stawki czynszu mieszkaniowego, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;
 - 2) oprócz czynszu najemca lokalu ponosi również wszystkie inne koszty związane z użytkowaniem lokalu, w tym m.in. opłaty za dostarczane do lokalu media oraz wszystkie pozostałe opłaty wymienione w zawartej umowie najmu socjalnego.
 - 3) przypadki ewentualnego dodatkowego obniżenia czynszu socjalnego, bądź całkowitego zwolnienia z opłat za mieszkanie oraz wodę i wywóz nieczystości w odniesieniu do osób bez dochodów lub bardzo nisko uposażonych, rozpatrywane będą indywidualnie.
 - 4) umowa najmu socjalnego zawierana jest na czas określony, tj. na okres dwunastu miesięcy i może zostać przedłużona na następny okres jeśli:

- najemca pozostaje w dalszym ciągu w trudnej sytuacji materialnej (określonej przez kryterium dochodowe w § 5) i mieszkaniowej;
 - najemca złoży wniosek o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego.
- 5) na czas trwania pierwszej umowy najmu mieszkania socjalnego, wnioskodawca i jego rodzina otrzymuje zameldowanie tymczasowe, natomiast przy przedłużeniu jej na kolejny okres - może otrzymać zameldowanie stałe.
- 6) w przypadku przekroczenia kryterium dochodowego dla najmu socjalnego określonego w § 5 możliwe jest podpisanie umowy najmu komunalnego z najemcą jeżeli spełnia pozostałe warunki takiego najmu.