

Projekt

z dnia 6 grudnia 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2017 r.

w sprawie

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika

Działając na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) w związku z art. 4, 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.), art. 4 ust. 1, art. 8, art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1523),

na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej

**Rada Miasta Rybnika
uchwała:**

I. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika.

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) dochód – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 180),
- 2) niedostatek – średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekraczający 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 3) niski dochód – średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, który:
 - a) przekracza 80% i nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) przekracza 60% i nie przekracza 130% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 4) średni dochód – średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, który:
 - a) przekracza 150% i nie przekracza 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) przekracza 130% i nie przekracza 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 5) najniższa emerytura – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski,
- 6) Wynajmujący – Miasto Rybnik lub inny podmiot dysponujący lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego,
- 7) lista – lista roczna osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego lub lista roczna osób uprawnionych do najmu lokalu zawieranego na czas nieoznaczony.

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Miasta może być przeznaczony na:

- 1) lokale zamienne,
- 2) lokale socjalne,
- 3) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 4) lokale wymagające przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy oraz lokale powstałe w drodze adaptacji,
- 5) lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy,
- 6) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony, za zapłatą czynszu ustalonego w drodze publicznej licytacji,
- 7) mieszkania chronione, hostele, rodzinne domy dziecka i rodzinne domy pomocy w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej,
- 8) pomieszczenia tymczasowe.

2. Lokale, o których mowa w ust.1 pkt 7, zarządzeniem Prezydenta Miasta będą przekazywane do dyspozycji jednostek pomocy społecznej.

3. Nie dopuszcza się prowadzenia działalności gospodarczej w zasobie mieszkaniowym Miasta.

§ 4. Miasto wynajmuje lokale mieszkalne osobom, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy bądź osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach placówek oświatowych należących do gminy, jak również lokale w budynkach użytkowanych przez placówki oświatowe, mogą być zajmowane przez nauczycieli i pracowników nie będących nauczycielami, zatrudnionych w placówkach oświatowych na czas trwania stosunku pracy.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, określonego w ust. 1, należy kierować do dyrektora placówki oświatowej, w której znajduje się lokal.

3. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, zawiera dyrektor właściwej placówki oświatowej.

§ 6. 1. Miasto może wynajmować lokale mieszkalne od innych właścicieli i podnajmować je uprawnionym osobom.

2. Od osób, o których mowa w ust. 1, Miasto może pobierać czynsz niższy niż ten, który samo opłaca właścicielowi lokalu.

3. Do lokali podnajmowanych przez Miasto stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone w niniejszej uchwale.

§ 7. Lokale, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 1–4, oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej, którzy udokumentują zamieszkiwanie na terenie Rybnika z zamiarem stałego pobytu i spełnią pozostałe warunki niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Podnajem lokalu lub oddanie go w bezpłatne używanie w całości lub w części wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Zgoda może zostać udzielona na okres do 12 miesięcy z możliwością przedłużenia, jednakże łączny okres podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie nie może przekroczyć 24 miesięcy.

3. Zgoda może być wyrażona wyłącznie w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do lokalu, umowa najmu nie została wypowiedziana, najemca nie zalega z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

II. Lokale zamienne

§ 9. Umowa najmu lokalu zamiennego może zostać zawarta z osobami podlegającymi przekwaterowaniu z:

- 1) budynków (lokalii) zagrożonych katastrofą budowlaną, przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji,
- 2) nieruchomości lub lokali objętych zamiarem zbycia przez Miasto,
- 3) budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne, finansowane przez Miasto.

III. Lokale socjalne

§ 10. 1. Prezydent Miasta wyodrębnia z mieszkaniowego zasobu lokale, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

2. Wynajmujący prowadzi ewidencję lokali socjalnych.

§ 11. 1. Wolne lokale socjalne mogą być wynajmowane na czas oznaczony osobom uprawnionym do tego lokalu na podstawie wyroku sądowego oraz osobom, które są członkami wspólnoty samorządowej, znalazły się w niedostatku i zamieszkują:

- 1) w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 6 m² ogólnej powierzchni pokoi, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 12 m² ogólnej powierzchni pokoi,
- 2) w pomieszczeniu niemieszkalnym,
- 3) w miejscu zbiorowego zakwaterowania, w szczególności w mieszkaniach chronionych, przytuliskach, noclegowniach, w mieszkaniach, w których były umieszczone w ramach rodzin zastępczych, z wyłączeniem zakładów karnych i poprawczych.

2. Jeżeli wśród osób zamieszkałych w lokalu jest:

- 1) osoba niepełnosprawna z uprawnieniem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, od powierzchni pokoi odejmuje się najmniejszy pokój z przeznaczeniem dla osoby niepełnosprawnej, a metraż pozostałych pokoi dzieli się przez pozostałe osoby, albo
- 2) osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym, kobieta powyżej 20 tygodnia ciąży lub małżonkowie po rozwodzie, do celów obliczenia powierzchni przypadającej na osobę, doliczona zostanie norma przypadająca na jedną osobę. Dla tej samej osoby uprawnienie przysługuje tylko z jednego tytułu.

3. Dochód ustala się według stanu na dzień złożenia wniosku i na dzień weryfikacji.

§ 12. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- 2) opuściły zakład karny, a uprzednio zajmowały lokal mieszkalny należący do zasobu Miasta i przekazały ten lokal do jego dyspozycji; uprawnienie przysługuje do 1 roku po opuszczeniu zakładu karnego,
- 3) zostały zobowiązane do opróżnienia zajmowanego lokalu na podstawie prawomocnej decyzji administracyjnej.

§ 13. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony do 3 lat, a z osobami, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego na okres do 1 roku.

2. Na wniosek najemcy, umowę tę można przedłużyć na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

3. Wynajmujący może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego, jeśli wysokość dochodu wnioskodawcy, określona w § 2 pkt 2 uchwały została przekroczona nie więcej niż o 50%.

IV. Lokale mieszkalne na czas nieoznaczony

§ 14. 1. Wolne lokale mieszkalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, które wykazą niski dochód i zamieszkują:

- 1) w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 6 m² ogólnej powierzchni pokoi, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 12 m² ogólnej powierzchni pokoi,
- 2) w pomieszczeniu niemieszkalnym,
- 3) w miejscu zbiorowego zakwaterowania, w szczególności w mieszkaniach chronionych, przytuliskach, noclegowniach, w mieszkaniach, w których były umieszczone w ramach rodzin zastępczych, z wyłączeniem zakładów karnych i poprawczych.

2. Jeżeli wśród osób zamieszkałych w lokalu jest:

- 1) osoba niepełnosprawna z uprawnieniem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, od powierzchni pokoi odejmuje się najmniejszy pokój z przeznaczeniem dla osoby niepełnosprawnej, a metraż pozostałych pokoi dzieli się przez pozostałe osoby, albo

- 2) osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym, kobieta powyżej 20 tygodnia ciąży lub małżonkowie po rozwodzie, do celów obliczenia powierzchni przypadającej na osobę, doliczona zostanie norma przypadająca na jedną osobę. Dla tej samej osoby uprawnienie przysługuje tylko z jednego tytułu.
3. Dochód ustala się według stanu na dzień złożenia wniosku i na dzień weryfikacji.

V. Lokale przeznaczone do remontu wykonywanego we własnym zakresie, na koszt przyszłego najemcy oraz lokale powstałe w drodze adaptacji

§ 15. 1. Miasto przeznacza:

- 1) lokale do remontu wykonywanego przez przyszłego najemcę na jego koszt,
- 2) powierzchnie i pomieszczenia, usytuowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta, do adaptacji w celu utworzenia lokali mieszkalnych.

2. Przyznanie lokali, powierzchni i pomieszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić na rzecz osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz osiągają średni dochód określony w § 2 pkt 4 lub które udokumentują swoją zdolność finansową do pokrycia kosztów remontu.

§ 16. Remont i adaptacja lokali, powierzchni i pomieszczeń, wskazanych w § 15 ust.1, następuje na podstawie odrębnej umowy zawartej z osobami zakwalifikowanymi, spełniającymi kryteria wskazane w § 15 ust. 2. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest protokół komisyjnego odbioru robót remontowych lub adaptacyjnych.

VI. Wynajmowanie lokali za zapłatą czynszu ustalonego w drodze publicznej licytacji

§ 17. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze publicznej licytacji.

2. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do publicznej licytacji czynszu podejmuje Prezydent Miasta.
3. Regulamin licytacji, o której mowa w ust. 1, określa Wynajmujący.
4. W licytacji mogą wziąć udział wyłącznie osoby, które wpłaciły wadium, nie korzystają z pomocy społecznej ani dodatku mieszkaniowego i nie posiadają zadłużenia finansowego wobec Wynajmującego.

VII. Pomieszczenia tymczasowe

§ 18. 1. Prezydent Miasta wyodrębnia z mieszkaniowego zasobu lokale, które będą oddawane w najem jako pomieszczenia tymczasowe.

2. Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawierane są z osobami eksmitowanymi bez prawa do lokalu socjalnego.
3. Pomieszczenia tymczasowe są wynajmowane na okres od jednego do sześciu miesięcy.
4. Umowa może być przedłużona na następne okresy, na wniosek najemcy znajdującego się w niedostatku.

VIII. Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 19. 1. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego, umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta, z pełnoletnimi: wstępnymi, zstępnymi, byłym małżonkiem, rodzeństwem, powinowatymi (synowa, zięć, teściowa, teść), innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, dziećmi współmałżonka, dziećmi byłego małżonka, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) wnioskodawca stale zamieszkiwał przez okres co najmniej ostatnich 5 lat wspólnie z najemcą w tym lokalu do chwili opuszczenia przez niego lokalu i nadal nieprzerwanie w nim zamieszkuje,
- 2) wnioskodawca wraz z osobami zamieszkującymi swoim postępowaniem nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) przez okres ostatnich 12 miesięcy do chwili złożenia wniosku, nie występowały i nie występują zaległości przekraczające jeden okres płatności z tytułu czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz nie występują zaległości z tytułu postępowania sądowego lub egzekucyjnego,
- 4) wnioskodawca bądź jego małżonek lub osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci najemcy lokalu i pozostawania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 20. 1. W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, w tym z osobami w stosunku do których zapadł wyrok eksmisyjny, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) umowa została wypowiedziana wyłącznie w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z korzystaniem z zajmowanego lokalu,
- 2) wnioskodawca wraz z osobami zamieszkującymi swoim postępowaniem nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) przez okres ostatnich 12 miesięcy do chwili złożenia wniosku, nie występowały i nie występują zaległości przekraczające jeden okres płatności z tytułu czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz nie występują zaległości z tytułu postępowania sądowego lub egzekucyjnego,
- 4) wnioskodawca bądź jego małżonek lub osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci byłego najemcy Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) wnioskodawca stale zamieszkiwał przez okres co najmniej ostatnich 12 miesięcy wspólnie z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci i nadal nieprzerwanie w nim zamieszkuje,
- 2) wnioskodawca wraz z osobami zamieszkującymi swoim postępowaniem nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) przez okres ostatnich 12 miesięcy do chwili złożenia wniosku, nie występowały i nie występują zaległości przekraczające jeden okres płatności z tytułu czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz nie występują zaległości z tytułu postępowania sądowego lub egzekucyjnego,
- 4) wnioskodawca bądź jego małżonek lub osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

§ 21. Osobom, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania tego lokalu z powodu przekroczenia dochodu, określonego w § 13 ust. 3, Wynajmujący może:

- 1) zaproponować zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych, lub
- 2) wskazać inny lokal, po uprzednim pisemnym zobowiązaniu się tych osób do wykonania remontu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt wraz z zrzeczeniem się wszelkich roszczeń o zwrot lub dokonanie rozliczenia z Wynajmującym z tego tytułu.

§ 22. Osoby, o których mowa w § 19, § 20 i § 21, mogą uzyskać tytuł prawny do lokalu, jeżeli złożą wniosek o zawarcie umowy o najem lokalu, a ich średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza 300% kwoty najniższej emerytury.

§ 23. 1. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zwolni się część tego lokalu, najemca pozostałej części lokalu może ubiegać się o:

- 1) wynajęcie zwolnionej części lokalu,
- 2) wynajęcie lokalu zamiennego.

2. W uzasadnionych przypadkach, jeżeli pozwalają na to przepisy prawa budowlanego, najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o przyłączenie lokalu przyległego, niespełniającego wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego.

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu w sytuacjach, wskazanych w ust. 1 pkt 1 i ust. 2, jest niezaleganie przez najemców z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.

§ 24. 1. Eksmisja osób – uprawnionych z wyroku sądowego do lokalu socjalnego – z lokalu, którego standard odpowiada wymaganiom dla lokalu socjalnego, może być podstawą przekwalifikowania tego lokalu na lokal socjalny, jeżeli:

- 1) lokator pozostaje w niedostatku i powierzchnia lokalu uprawnia go do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy w rozumieniu przepisów regulujących dodatki mieszkaniowe,
- 2) prawomocny wyrok zapadł w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z korzystaniem z zajmowanego lokalu.

2. W razie zbiegu, u osoby ubiegającej się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta, uprawnień z kilku tytułów wskazanych w uchwale, pierwszeństwo ma najem lokalu socjalnego, jeżeli uprawnienie do niego wynika z wyroku sądowego.

IX. Zamiany mieszkań

§ 25. 1. Za pisemną zgodą Wynajmującego, najemcy lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach.

2. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal stanowiący odrębny przedmiot własności wymaga przeniesienia własności w formie prawem przepisanej.

3. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowanego za zapłatą czynszu ustalonego w drodze publicznej licytacji, przyszły najemca zobowiązuje się na piśmie do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, na warunkach określonych w dotychczasowej umowie najmu tego lokalu, jednak w wysokości nie niższej niż obowiązująca stawka czynszu za lokal mieszkalny z zasobu.

4. Odmowa udzielenia zgody przez Wynajmującego na zamianę lokalu może nastąpić jedynie z ważnych względów, a w szczególności jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na członka rodziny przypadłoby mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,
- 2) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony.

§ 26. W przypadkach uzasadnionych stanem zdrowia lub sytuacją materialną, zamiana może polegać na dostarczeniu przez Miasto wolnego lokalu, w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, w szczególności, gdy:

- 1) wnioskodawca przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie albo przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o równorzędnym metrażu lub standardzie,
- 2) wnioskodawca lub członek jego rodziny jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym,
- 3) wnioskodawca zamieszkuje w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej,
- 4) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, który po opróżnieniu zostanie włączony do zasobu lokali socjalnych.

X. Obniżki czynszu

§ 27. 1. Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta według zasad określonych w uchwale Nr 575/XXXIX/2013 z dnia 23 października 2013 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnik na lata 2014–2018 oraz pod warunkiem nieprzekroczenia progów dochodowych:

- 1) dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada do 100% najniższej emerytury na 1 osobę – 50% obniżki,
- 2) dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada powyżej 100% do 125% najniższej emerytury na 1 osobę – 25% obniżki.

2. Obniżka czynszu nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, jednak w przypadku osób korzystających z dodatku mieszkaniowego udzielenie obniżki czynszu możliwe jest dopiero po okresie, na który został przydzielony dodatek mieszkaniowy.

3. Obniżki nie stosuje się do czynszu ustalonego w drodze publicznej licytacji.

XI. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 28. 1. Wnioski w sprawie umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu oraz wnioski o przyznanie mieszkania do remontu lub adaptacji należy składać w terminie od 1 stycznia do 31 października danego roku. Wnioski złożone od 1 listopada do 31 grudnia nie będą rozpatrywane a wnioskodawcy zostaną pisemnie powiadomieni o terminie składania wniosku.

2. Wniosek podlega ocenie punktowej zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały, na podstawie dołączonej dokumentacji. Do wniosku załącza się następujące dokumenty:

- 1) potwierdzające spełnienie warunków przyznania lokalu, wynikające z niniejszej uchwały i okoliczności skutkujące przyznaniem punktów,
- 2) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922) w celu realizacji wniosku.

3. W przypadku wystąpienia okoliczności mających wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji, jak i dalszej jego realizacji, wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek składając ankietę weryfikacyjną.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, a zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych, dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

5. Wnioski osób niespełniających kryteriów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu, wnioski osób nieujętych na listach oraz wnioski o najem mieszkania do kapitalnego remontu lub adaptacji niezrealizowane do końca roku w którym były złożone, przekazuje się do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 29. Prezydent Miasta podejmuje decyzję o liczbie osób umieszczonych na listach. Liczba ta zależy od prognozowanej liczby mieszkań przeznaczonych do wynajmu w danym roku i stopnia zrealizowania zobowiązań.

§ 30. 1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nie przeznaczonego do remontu jest umieszczenie na liście.

2. Wynajmujący, po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, w terminie do 30 listopada sporządza projekty list na rok następny.

3. Przy sporządzaniu projektu listy brane są pod uwagę osoby, które złożyły wnioski w wyznaczonym w § 28 terminie, spełniają warunki wynikające z uchwały i uzyskały największą liczbę punktów.

4. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni przez ich wywieszenie w siedzibie i na stronie internetowej Wynajmującego (imię i nazwisko oraz liczba punktów).

5. Wnioskodawcy mogą składać uwagi i zastrzeżenia do projektów list w czasie ich wywieszenia.

6. Po rozpatrzeniu wniesionych uwag i zastrzeżeń przez Komisję Mieszkaniową, sporządza się listy, które zatwierdza Prezydent Miasta w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie w siedzibie i na stronie internetowej Wynajmującego (imię i nazwisko oraz liczba punktów).

7. Osoby umieszczone na listach, niezałatwione w trakcie obowiązywania listy po pozytywnej weryfikacji, umieszczone zostaną na liście rocznej na kolejny rok bez względu na liczbę uzyskanych punktów.

8. W razie zmiany okoliczności wymienionych w załączniku do uchwały, skutkujących zmianą liczby punktów w trakcie obowiązywania listy, o której mowa w ust. 6, zmiany te będą uwzględniane przy sporządzaniu projektu listy na kolejny rok.

9. W przypadku orzeczenia rozvodu osób umieszczonych na listach, lokale będą wskazane obojgu osobom, pod warunkiem spełnienia przez nich kryteriów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego.

§ 31. 1. Wnioski zawierające oferty lokali mieszkalnych do zamiany można składać przez cały rok.

2. Wynajmujący sporządza wykaz ofert lokali mieszkalnych do zamiany, który jest podawany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie i na stronie internetowej Wynajmującego.

3. W przypadku, gdy od wniosku zawierającego ofertę zamiany lokalu mieszkalnego lub od ostatniej weryfikacji upłynęło 12 miesięcy, lub gdy wystąpiły istotne okoliczności dotyczące oferty zamiany, wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia ankiety weryfikacyjnej. Brak weryfikacji wniosku skutkuje przekazaniem wniosku do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zamiany lokalu.

§ 32. 1. Wykaz wolnych lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób umieszczonych na liście rocznej lokali socjalnych lub do wynajmu na czas nieoznaczony, ogłasza się w każdy poniedziałek miesiąca na okres 5 dni w siedzibie i na stronie internetowej Wynajmującego. Wykaz określa adres, opis, normatywną powierzchnię lokalu oraz termin, w którym można dokonać jego oględzin.

2. Osoby umieszczone na listach, zainteresowane najmem lokalu mieszkalnego wskazują w okresie ogłoszenia wykazu adres jednego z przeznaczonych do wynajęcia lokali mieszkalnych. Oświadczenie zainteresowanego musi dotrzeć do Wynajmującego najpóźniej w ostatnim dniu ogłoszenia wykazu.

3. W przypadku, gdy od ostatniej weryfikacji wniosku upłynęło 12 miesięcy lub jeżeli nastąpiły istotne zmiany mające wpływ na kwalifikację wniosku, zainteresowane osoby wraz z oświadczeniem o wskazaniu lokalu składają ankietę weryfikacyjną. Wnioski osób niespełniających kryteriów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu, przekazane będą do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.

4. Po upływie okresu ogłoszenia wykazu, Wynajmujący dokonuje wyboru osoby z którą zostanie zawarta umowa najmu spośród osób z listy zainteresowanych najmem lokalu mieszkalnego, które uzyskały najwyższą liczbę punktów. W przypadku równej liczby punktów, o wyborze decydować będzie kolejność złożenia wniosku w roku poprzedzającym jego realizację.

5. Zawarcie umowy może nastąpić, jeżeli na dzień podpisywania umowy wnioskodawca spełnia warunki wynikające z niniejszej uchwały.

§ 33. 1. W przypadku dysponowania lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do remontu dla osób zakwalifikowanych do przyznania takiego mieszkania, w każdy poniedziałek przez okres 5 dni w siedzibie i na stronie internetowej Wynajmującego przedstawia się wykaz lokali określający: adres, opis, normatywną powierzchnię lokalu, przewidywany zakres prac, szacunkowy koszt remontu oraz termin, w którym można dokonać jego oględzin.

2. Osoby zakwalifikowane do przyznania mieszkania do remontu zainteresowane najmem lokalu wskazują w okresie ogłoszenia wykazu adres jednego z przeznaczonych do remontu lokali. Oświadczenie zainteresowanego musi dotrzeć do Wynajmującego najpóźniej w ostatnim dniu ogłoszenia wykazu.

3. W przypadku, gdy od ostatniej weryfikacji wniosku upłynęło 12 miesięcy lub jeżeli nastąpiły istotne zmiany mające wpływ na kwalifikację wniosku, zainteresowane osoby wraz z oświadczeniem o wskazaniu lokalu składają ankietę weryfikacyjną. Wnioski osób niespełniających kryteriów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu, przekazane będą do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.

4. Po upływie okresu ogłoszenia wykazu, Wynajmujący dokonuje wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa o remont lokalu spośród osób, które uzyskały najwyższą liczbę punktów. W przypadku równej liczby punktów o wyborze decydować będzie kolejność złożenia wniosku.

5. Podpisanie umowy o najem następuje po wykonaniu remontu, jeżeli na dzień podpisywania umowy o remont wnioskodawca spełnia warunki wynikające z niniejszej uchwały.

§ 34. 1. Wynajmujący typuje powierzchnie i pomieszczenia niemieszkalne do adaptacji. Informację o powierzchniach i pomieszczeniach przeznaczonych do adaptacji podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie i na stronie internetowej Wynajmującego, na okres 3 miesięcy.

2. Osoby zakwalifikowane do przyznania lokalu do remontu zainteresowane najmem lokalu, wskazują w okresie wywieszenia wykazu adres jednego z przeznaczonych do adaptacji lokali. Oświadczenie zainteresowanego musi dotrzeć do Wynajmującego najpóźniej w ostatnim dniu wywieszenia wykazu.

3. Po upływie okresu wywieszenia wykazu, Wynajmujący dokonuje wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa o adaptację spośród osób, które uzyskały najwyższą liczbę punktów. W przypadku równej liczby punktów o wyborze decydować będzie kolejność złożenia wniosku.

4. Umowa o udostępnieniu powierzchni lub pomieszczenia niemieszkalnego przeznaczonego do adaptacji określa warunki udostępnienia, wzajemne prawa i obowiązki przyszłego najemcy i Wynajmującego obiekt oraz zasady rozliczenia stron.

5. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze wykonanych prac może zostać zawarta umowa o najem lokalu mieszkalnego.

§ 35. 1. Najem mieszkania z osobą umieszczoną na listach i ubiegającą się o mieszkanie i mieszkania do kapitalnego remontu lub adaptacji, następuje przy zachowaniu zasady, iż na 1 członka gospodarstwa domowego przypada nie mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a normatywna powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać:

- 1) 38 m² dla 1 osoby,
- 2) 44 m² dla 2 osób,
- 3) 50 m² dla 3 osób,
- 4) 56 m² dla 4 osób,
- 5) 62 m² dla 5 osób,

natomiast w przypadku, gdyby w lokalu miało zamieszkiwać więcej niż 5 osób, dla każdej kolejnej osoby normatywna powierzchnia tego lokalu ulega zwiększeniu o 6 m².

2. Jeżeli wśród osób ubiegających się o mieszkanie jest osoba niepełnosprawna, kobieta powyżej 20 tygodnia ciąży lub młode bezdzietne małżeństwo (jeden z małżonków ma poniżej 35 lat), do celów obliczenia powierzchni przypadającej na osoby, o których mowa w ust. 1, doliczona zostanie norma przypadająca na jedną osobę.

3. W przypadku lokalu, który nie został zasiedlony po przedstawieniu wykazu, o którym mowa w § 32 ust. 1 i § 33 ust. 1, normatywna powierzchnia określona w ust. 1, może ulec zwiększeniu o 6 m².

4. Za pisemną zgodą osoby ubiegającej się o najem lokalu, umowa najmu może być zawarta również w przypadku, gdy na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m².

§ 36. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta z pominięciem zasad wynikających z niniejszej uchwały w drodze zarządzenia może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:

- 1) osoby ważne dla Miasta, które przyczyniają się do rozwoju społeczno-gospodarczego,
- 2) repatriantów,
- 3) przybyłych do Miasta cudzoziemców, którzy uzyskali w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy lub ochronę uzupełniającą,
- 4) osoby, które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych.

§ 37. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych przeznaczonych do realizacji szczególnych potrzeb wspólnoty samorządowej mogą określać odrębne uchwały.

XII. Społeczna kontrola

§ 38. 1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikowania osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych. Społeczną kontrolę sprawuje Komisja Mieszkaniowa poprzez:

- 1) ocenę poprawności kwalifikacji wniosków zgodnie z uchwałą,
- 2) kontrolę złożonych odwołań,
- 3) opiniowanie projektów list,
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń.

2. Prezydent Miasta powołuje Komisję Mieszkaniową, spośród:

- 1) przedstawicieli Rady Miasta Rybnika – maksymalnie cztery osoby,
- 2) przedstawicieli jednostek pomocy społecznej – maksymalnie 2 osoby,
- 3) przedstawicieli organizacji społecznych przeciwdziałających społecznemu wykluczeniu – maksymalnie 1 osoba,

4) przedstawicieli organizacji związkowych działających na terenie Miasta Rybnika– maksymalnie 1 osoba,

5) przedstawicieli mieszkańców – maksymalnie 1 osoba.

3. Wybór członków, o których mowa w ust. 2 pkt 3–5, nastąpi przez losowanie spośród kandydatów zgłoszonych przez organizacje lub grupę 20 mieszkańców. Informacja o możliwości zgłoszenia kandydatów na członków zostanie podana na stronie internetowej i w siedzibie Wynajmującego.

4. Szczegółowy regulamin działania Komisji Mieszkaniowej określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

5. Obsługę administracyjną Komisji Mieszkaniowej zapewnia Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku.

XIII. Kaucje mieszkaniowe

§ 39. 1. Zawarcie umowy najmu jest uzależnione od wpłaty kaucji mieszkaniowej w wysokości 10 – krotności miesięcznego czynszu.

2. Kaucja stanowi zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu przysługujące Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

3. W przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją materialną dopuszcza się możliwość rozłożenia kaucji maksymalnie na pięć rat lub zwolnienia w całości lub części z obowiązku jej wpłaty osobom, które:

- 1) opuściły placówkę opiekuńczo–wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 2) uzyskały mieszkanie, które nie jest wyposażone w centralne ogrzewanie,
- 3) uzyskały tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
- 4) uzyskały mieszkanie w wyniku zamiany na mniejsze lub z gorszym wyposażeniem technicznym.

4. Kaucji nie pobiera się od:

- 1) repatriantów,
- 2) przybyłych do Miasta cudzoziemców, którzy uzyskali w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy lub ochronę uzupełniającą,
- 3) osób, które uzyskały prawo do lokalu na czas trwania stosunku pracy, lokalu przeznaczonego do remontu wykonywanego we własnym zakresie oraz lokalu powstałego w drodze adaptacji.

XIV. Postanowienia końcowe

§ 40. Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie Uchwały, a niezakończonych stosuje się dotychczasowe przepisy.

§ 41. Traci moc uchwała nr 242/XV/2015 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 listopada 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (t.j. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2015 r. poz. 6066).

§ 42. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2018 r., po uprzednim ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miasta Rybnika

z dnia.....2017 r.

Wnioski o najem lokalu mieszkalnego, socjalnego oraz lokalu do remontu lub adaptacji rozpatruje się na podstawie kompletnie i wiarygodnie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej złożonej w określonym terminie, w oparciu o niżej podaną punktację.

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1. Przegęszczenie (występujące przez co najmniej 12 miesięcy)	1) poniżej 3 m ² na osobę w miejscu zamieszkania	1) 12 pkt	wymagane oświadczenie Wnioskodawcy dotyczące liczby osób. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków metraż (pow. mieszkalną) podlegają sumowaniu i podzieleniu przez liczbę zamieszkałych tam osób
	2) od 3,01 m ² do 4,00 m ²	2) 10 pkt	
	3) od 4,01 m ² do 5,00 m ²	3) 8 pkt	
	4) od 5,01 m ² do 6,00 m ²	4) 6 pkt	
2. Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych (domy dziecka), rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze itp. z wyłączeniem zakładów poprawczych	wniosek złożony przez osoby:		
	1) w wieku od 18 lat do 20 lat	1) 10 pkt	
	2) w wieku powyżej 20 lat do 25 lat	2) 15 pkt	
3. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym	1) 3 pkt	ad. 1) i 2) wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności, albo przez lekarza orzecznika ZUS o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej. Punktacja za wszystkie osoby niepełnosprawne podlega sumowaniu.
	2) wnioskodawca i członkowie jego rodziny są osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowują dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego	2) 6 pkt	
	3) wnioskodawca jest osobą powyżej 75 roku życia	3) 5 pkt	
	4) wnioskodawca jest ofiarą przemocy domowej	4) 10 pkt	
4. Stan rodzinny	1) za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku	1) 5 pkt	ad. 1) w przypadku osób pomiędzy 16 a 25 rokiem życia wymagane jest

	<p>do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat, dotyczy również wnioskodawców</p> <p>2) wśród osób ubiegających się jest kobieta w ciąży</p> <p>3) faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem.</p>	<p>2) 2 pkt</p> <p>3) 2 pkt</p>	<p>potwierdzenie szkoły</p> <p>ad. 2) uprawnienie przysługuje od 20 tygodnia ciąży. Wymagane zaświadczenie lekarza.</p> <p>ad. 3) wymagane potwierdzenie Wynajmującego (ile osób mieszka - opłata za media) oraz orzeczenie rozwodu. Punktacja podlega sumowaniu</p>
5. Warunki mieszkaniowe	<p>1) zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną</p> <p>2) zamieszkiwanie w lokalu wynajmowanym na wolnym rynku minimum 2 lata przed złożeniem wniosku</p> <p>3) zamieszkiwanie w mieszkaniu komunalnym niespełniającym potrzeb gospodarstwa domowego przez okres minimum jednego roku</p>	<p>1) 5 pkt</p> <p>2) 3 pkt</p> <p>3) 10 pkt</p>	<p>ad. 1) wymagana decyzja w sprawie zakazu użytkowania lokalu. Dotyczy rodzin które zamieszkiwały w chwili wydania decyzji</p> <p>ad. 2) wymagane potwierdzenie w postaci zgody właściciela i zawartej umowy. Punktacji nie nalicza się jeśli wnioskodawca wynajmuje lokal od osób spowinowaconych bądź spokrewnionych</p> <p>ad. 3) dotyczy umów zawartych na czas nieoznaczony, nie występują zaległości i wymagane jest zdanie dotychczasowego lokalu w stanie zdatnym do zasiedlenia lub pokrycie kosztów remontu</p>
6. Bezdomność – w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	<p>przebywanie w schroniskach, przytuliskach lub mieszkaniach chronionych oraz miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji</p>		<p>ad. 1) i 2) wymagane jest poświadczenie przez schronisko. Zamieszkiwanie w innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez dysponenta,</p>

	wniosku 1) osoby samotne 2) z dziećmi 3) osoby objęte przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności	1) 5 pkt 2) 10 pkt 3) 3 pkt	dzielnicowego bądź Ośrodek Pomocy Społecznej. ad. 3) wymagane jest pisemne poświadczenie realizacji programu przez Ośrodek Pomocy Społecznej. Punkty nalicza się jednorazowo na jedno gospodarstwo domowe. Punktacja podlega sumowaniu.
7. Okres wyczekiwania na mieszkanie	dotyczy pozytywnego rozpatrzenia wniosku osób ubiegających się o mieszkanie w danym roku, począwszy od 2018 r.	3 pkt	za każdy rok oczekiwania 3 pkt, nie więcej niż 15 pkt; wymagana jest ciągłość pozytywnego rozpatrzenia wniosku
8. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną	-10 pkt	punktacja naliczana jest na podstawie informacji wynajmującego, dysponenta, właściciela lokalu
9. Stan majątkowy	1) posiadają prawo własności do budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego 2) zbyły lokal lub budynek mieszkalny w okresie ostatnich 5 lat	1) - 10 pkt 2) - 5 pkt	ad. 1) dotyczy wnioskodawców lub ich małżonków i osób ujętych we wniosku o przyznanie mieszkania