

Projekt

z dnia 11 kwietnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2018 r.

w sprawie przyjęcia Regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących część mieszkaniowego zasobu gminy - "Mieszkania dla rodzin"

Na podstawie:

art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2017 r., poz. 1875) w związku z art. 4, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) i § 37 uchwały Rady Miasta Rybnika Nr 668/XLIII/2017 z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego Zasobu Miasta Rybnika (Dz. U. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 7252)

art. 4 ust. 1, art. 8, art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1523),

na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej,

**Rada Miasta Rybnika
uchwała:**

§ 1. Przyjąć Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących część mieszkaniowego zasobu gminy - „Mieszkania dla rodzin” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących część mieszkaniowego zasobu gminy – „Mieszkania dla rodzin”

§ 1. Regulamin (zwany dalej „Regulaminem”) określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących część mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika, które z uwagi na sytuację demograficzną Miasta Rybnika przeznaczone zostały dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin, o których mowa w § 2 pkt 2 Regulaminu, które zamieszkują:

- 1) w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 9 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. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) dziecku – należy przez to rozumieć osobę do ukończenia 18 roku życia;
- 2) rodzinie – należy przez to rozumieć co najmniej dwie osoby prowadzące wspólnie gospodarstwo domowe, będące:
 - a) małżonkami:
 - zamieszkującymi wspólnie z dziećmi: własnymi, przysposobionymi, bądź pozostającymi pod opieką prawną obojga albo jednego z małżonków;
 - bezdzietnymi, niesprawującymi opieki prawnej nad dzieckiem (dziećmi) zamieszkującymi wspólnie;
 - b) rodzicami lub opiekunami prawnymi samotnie wychowującymi dziecko (dzieci), zamieszkującymi wspólnie;
 - c) zamieszkującymi wspólnie z zstępными i wstępnymi pierwszego stopnia, niewymienionymi w lit. a i b;
- 3) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, członka rodziny, w rozumieniu pkt 2, która składa wniosek o najem lokalu, o którym mowa w Regulaminie, samodzielnie bądź wspólnie z inną osobą fizyczną, będącą (będącymi) członkiem rodziny wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód wnioskodawcy (wnioskodawców) i pozostałych członków rodziny, o których mowa w pkt. 2, w rozumieniu ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu aktualnym przez cały okres obowiązywania uchwały;
- 5) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Rybnik;
- 6) liście – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu zgodnie z Regulaminem;
- 7) centrum życiowym – należy przez to rozumieć faktyczne zamieszkiwanie z zamiarem stałego pobytu w dniu złożenia wniosku, udokumentowane w formie oświadczenia, które podlegać będzie weryfikacji;
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski.

§ 3. Lokale, o których mowa w § 1, będą wynajmowane wnioskodawcom, o których mowa w Regulaminie i spełniającym warunki określone Regulaminem.

§ 4. Pierwszeństwo do zawarcia umów o najem lokalu, przysługuje wnioskodawcom, uprawnionym do lokali zamiennych, których obowiązek zapewnienia spoczywa na Wynajmującym w związku z remontem, modernizacją lub planowaną sprzedażą, którzy są najemcami lokalu na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony i:

- 1) nie posiadają niezapłaconych w terminie i/lub dochodzonych w postępowaniu sądowym lub egzekucyjnym należnych Wynajmującemu opłat z tytułu czynszu i innych związanych z korzystaniem z lokalu;

2) nie spełniają przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu lokalu,

z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 Regulaminu.

§ 5. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje z wnioskodawcami z uwzględnieniem § 4, którzy:

1) posiadają centrum życiowe w mieście Rybnik;

2) odpowiednio złożył oświadczenia o spełnieniu przesłanek z § 4;

3) nie posiadają prawa własności, w tym jako współwłaściciel lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części, prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, w tym jako współwłasności lub współużytkownik wieczysty nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego albo z funkcją mieszkaniową;

4) zbyły prawo do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części w okresie ostatnich 5 lat przed dniem złożenia wniosku,

z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zawarcie umowy najmu lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim, następuje z wnioskodawcą, jeżeli co najmniej jeden członek rodziny wnioskodawcy jest osobą z orzeczoną niepełnosprawnością i poruszającą się na wózku inwalidzkim.

§ 6. 1. Średni miesięczny dochód rodziny za rok poprzedzający złożenie wniosku o przyznanie lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2, przypadający na jednego członka rodziny powinien wynosić:

1) w rodzinie 2 osobowej:

a) nie mniej niż 125 % najniższej emerytury,

b) nie więcej niż 400 % najniższej emerytury,

2) w rodzinie 3 osobowej:

a) nie mniej niż 100 % najniższej emerytury,

b) nie więcej niż 350 % najniższej emerytury,

3) w rodzinie minimum 4 osobowej:

a) nie mniej niż 90 % najniższej emerytury,

b) nie więcej niż 300 % najniższej emerytury.

2. W przypadku braku rodziny spełniającej kryteria dochodowe określone w ust. 1 rozpatrywane będą wnioski o dochodzie przypadającym na jednego członka rodziny niższym i najbardziej zbliżonym do określonego w ust. 1.

§ 7. 1. Do wniosku o wynajęcie lokalu załącza się:

1) oświadczenie potwierdzające posiadanie centrum życiowego w mieście Rybnik;

2) rozliczenie roczne wnioskodawcy i członków rodziny w zakresie podatku dochodowego za rok podatkowy poprzedzający rok, w którym składany jest wniosek wraz z potwierdzeniem złożenia we właściwym Urzędzie Skarbowym;

3) dokumenty potwierdzające niepełnosprawność, o której mowa w § 5 ust. 2 Regulaminu oraz w załączniku do Regulaminu.

2. Wniosek składa się w formie pisemnej w siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku lub za pośrednictwem operatora pocztowego na adres siedziby Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku, który podlega ocenie wedle skali punktowej określonej w załączniku do Regulaminu. O zachowaniu terminu do złożenia wniosku, jak i pierwszeństwa w rozpatrzeniu wniosków, które otrzymały tożsamą ilość punktów zgodnie z Regulaminem decyduje data i godzina wpływu do siedziby Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku .

3. Wnioski:

1) zawierające nieprawdziwe dane i inne informacje wymagane Regulaminem, albo

2) niekompletne i nieuzupełnione w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania do uzupełnienia braków;

- 3) wnioskodawców, którzy złożyli oświadczenia zawierające nieprawdziwe lub niepełne dane w zakresie wymaganym Regulaminem;
- 4) złożone po terminie
zostaną odrzucone.

4. Dane w zakresie wymaganym Regulaminem ustala się według stanu na dzień złożenia wniosku.

5. Wnioski:

- 1) niespełniające kryteriów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu zgodnie z Regulaminem;
- 2) wnioskodawców nieujętych na listach przekazuje się do archiwum.

6. Przekazanie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 8. 1. Prezydent Miasta Rybnika w drodze zarządzenia wyznaczy budynek lub część budynku do zasiedlenia na zasadach określonych Regulaminem .

2. Wnioski należy składać w terminie, który określi Prezydent Miasta Rybnika w drodze zarządzenia.

§ 9. 1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikowania wnioskodawców, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali, o których mowa w Regulaminie. Społeczna kontrola polega na:

- 1) opiniowaniu wniosków przez Komisję Mieszkaniową, powołaną na podstawie odrębnej uchwały Rady Miasta Rybnika i działającej na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Rybnika;
- 2) sporządzaniu i podawaniu do publicznej wiadomości list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu.

2. Prezydent Miasta Rybnika podejmuje decyzję o liczbie osób umieszczonych na liście. Liczba ta zależy od prognozowanej liczby lokali, o których mowa w Regulaminie przeznaczonych do wynajmu powiększonej maksymalnie o połowę.

3. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie wnioskodawców, których wnioski nie zostały odrzucone, na liście, której projekt sporządza Wynajmujący po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

4. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez jej wywieszenie w siedzibie i na stronie internetowej Wynajmującego (imię i nazwisko oraz liczba punktów).

5. Wnioskodawcy mogą składać uwagi i zastrzeżenia do projektu listy w czasie jej wywieszenia.

6. Po zaopiniowaniu wniesionych uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 3, przez Komisję Mieszkaniową Wynajmujący sporządza listę, którą zatwierdza Prezydent Miasta Rybnika.

7. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie i na stronie internetowej Wynajmującego (imię i nazwisko oraz liczba punktów).

8. Zawarcie umowy najmu następuje z wnioskodawcami umieszczonymi na liście, którzy uzyskali najwyższą liczbę punktów jeżeli na dzień podpisywania umowy wnioskodawcy spełniają warunki wynikające z Regulaminu .

§ 10. 1. Najem lokalu z wnioskodawcą (wnioskodawcami) umieszczonymi na liście następuje przy zachowaniu zasady, iż na 1 członka rodziny przypada nie mniej niż 6 m² powierzchni łącznej pokoi w lokalu.

2. Powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać:

- 1) 50 m² dla rodziny 2 osobowej,
- 2) 60 m² dla rodziny 3 osobowej,
- 3) 70 m² dla rodziny 4 osobowej,
- 4) 80 m² dla rodziny 5 osobowej,

3. W przypadku, gdyby w lokalu miała zamieszkiwać rodzina licząca co najmniej 6 osób, dla każdej kolejnej osoby powierzchnia ulega zwiększeniu o 6 m².

§ 11. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy najmu jest wpłata kaucji mieszkaniowej w wysokości 10 krotności miesięcznego czynszu najmu lokalu.

§ 12. Wysokość stawki czynszowej za 1 m² w lokalach, o których mowa w § 1, nie będzie niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca.

§ 13. 1. Za pisemną zgodą Wynajmującego, najemcy lokali, o których mowa w Regulaminie i innych lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Rybnika mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach, pod warunkiem spełniania przez osoby, które mają stać się najemcami po zmianie warunków określonych w Regulaminie .

2. W przypadku zamiany lokalu, 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 z zasobu Wynajmującego.

3. 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.

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

- 1) wnioskodawca przeprowadza się do lokalu o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie albo przeprowadza się do lokalu 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.

§ 15. 1. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, umowa najmu lokalu 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, dziećmi, których najemca był opiekunem prawnym o ile łącznie spełnione są następujące przesłanki :

- 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 albo pozostali członkowie rodziny nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego,
- 5) spełnione są pozostałe warunki określone Regulaminem.

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

§ 16. 1. Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu w lokalach, o których mowa w Regulaminie 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 rodzin, w których na członka rodziny przypada do 100% najniższej emerytury na 1 osobę – 50% obniżki,
- 2) dla rodzin, 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.

Załącznik do Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących część mieszkaniowego zasobu gminy – „Mieszkania dla rodzin”

PUNKTACJA WNIOSKÓW PUNKTACJA WNIOSKÓW

Lp.		Liczba punktów
1.	małżeństwo bezdzietne, gdzie jeden z małżonków nie ukończył 35 roku życia	10
2.	rodzina wychowująca dziecko/dzieci	12
3.	za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy	10
4.	za każdą osobę uczącą się w wieku od 19 lat do 25 lat, dotyczy również wnioskodawców	5
5.	za każdą osobę, która ukończyła 65 rok życia	10
6.	za każdą osobę niepełnosprawną w rodzinie*	15
7.	zamieszkiwanie w lokalu o powierzchni pokoi do 5 m ² na osobę przez ostatni rok przed złożeniem wniosku	7
8.	zamieszkiwanie w lokalu o powierzchni pokoi do 9 m ² na osobę przez ostatni rok przed złożeniem wniosku	4
9.	zamieszkiwanie w mieszkaniu komunalnym - dotyczy umów zawartych na czas nieoznaczony, wymagane jest zdanie dotychczasowego lokalu w stanie zdatnym do zasiedlenia lub pokrycie kosztów remontu	5
	<p>Uwaga! (*) - dotyczy osób niepełnosprawnych, spełniających przesłanki z art. 8 ust. 3 a i 4 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1260, ze zm.) w zw. z art. 6b ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 511)</p>	