

**Projekt**

z dnia 19 marca 2014 r.

Zatwierdzony przez .....

(2014/025724)

**Uchwała Nr .....**

**Rady Miasta Rybnika**

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie przyjęcia regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych „Mieszkania dla młodych” oraz zmiany Uchwały Nr 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika**

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. 2013 r. poz. 594 ze zm.); 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 2014 r. poz. 150)

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 młodych” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** W uchwale Rady Miasta Rybnika Nr 365/XXIX/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 186, poz. 3395 ze zm.), po §30<sup>4</sup> dodać §30<sup>5</sup> w następującym brzmieniu:

„§ 30<sup>5</sup> Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych przeznaczonych do realizacji szczególnych potrzeb wspólnoty samorządowej określa odrębna uchwała Rady Miasta.”

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

Załącznik do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Rybnika

z dnia.....2014 r.

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

**§ 1.** Regulamin określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących część mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika, które z uwagi na sytuację demograficzną miasta przeznaczone zostały dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w szczególności małżeństw z dziećmi i osób wychowujących dzieci.

**§ 2.** Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.),
- 2) centrum życiowe - udokumentowane przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem faktyczne zamieszkiwanie na terenie Miasta Rybnika,
- 3) dochód - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 361 ze zm.),
- 4) wynajmującym – Miasto Rybnik reprezentowane przez upoważnioną osobę.

**§ 3.** Lokale mieszkalne o których mowa w § 1 będą wynajmowane osobom fizycznym spełniającym warunki określone niniejszym Regulaminem.

**§ 4.** Wysokość stawki czynszowej za 1 m<sup>2</sup> w lokalach o których mowa w § 1 nie będzie niższa niż stawka wynikająca z 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca.

**§ 5. 1.** Zawarcie umowy najmu lokalu następuje z osobami prowadzącymi gospodarstwo domowe, które:

- 1) posiadają centrum życiowe w Rybniku i uiszczają podatek dochodowy od osób fizycznych w Rybniku lub nie zamieszkują na terenie Rybnika i udokumentują nieprzerwany, co najmniej pięcioletni wcześniejszy okres zamieszkania na terenie Rybnika w okresie ostatnich dziesięciu lat przed złożeniem wniosku,
- 2) złożą oświadczenia o:
  - a) braku tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim,
  - b) braku zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
  - c) braku zaległości wobec Miasta Rybnika z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych.

2. Za udokumentowanie okresu zamieszkania o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 uznaje się przedstawienie zaświadczenia o zameldowaniu lub uiszczaniu podatku dochodowego od osób fizycznych w Rybniku.

3. O przyznanie lokali mieszkalnych nie mogą się ubiegać osoby, które:

- 1) posiadają prawo własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części,
- 2) posiadają zaległości z tytułu zajmowania lokalu w wysokości przekraczającej należności za okres 2 miesięcy,
- 3) zbyły prawo do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części albo są w trakcie budowy budynku mieszkalnego.

**§ 6.** Zawarcie umowy najmu lokalu przystosowanego dla osób niepełnosprawnych ruchowo następuje z osobami prowadzącymi gospodarstwo domowe, które:

- 1) posiadają centrum życiowe w Rybniku,
- 2) są niepełnosprawne ruchowo lub będą zamieszkiwać z osobą posiadającą orzeczoną niepełnosprawność narządu ruchu, a stan niepełnosprawności wykazany jest odpowiednim dokumentem wydanym przez organ do tego uprawniony,

3) złożyć oświadczenie o:

- a) braku tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim,
- b) braku zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
- c) braku zaległości wobec Miasta Rybnika z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych.

§ 7. 1. Z zastrzeżeniem ust. 4 średni miesięczny dochód za rok poprzedzający złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego o którym mowa w §4 i §5 winien wynosić:

1) w gospodarstwach jednoosobowych:

- a) nie mniej niż 300 % najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż 550 % najniższej emerytury,

2) w gospodarstwach 2 osobowych:

- a) nie mniej niż 200 % najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż 400 % najniższej emerytury,

3) w gospodarstwach 3 osobowych:

- a) nie mniej niż 180 % najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż 390 % najniższej emerytury,

4) w gospodarstwach 4 – i więcej osobowych:

- a) nie mniej niż 140% najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż 300 % najniższej emerytury,

2. Dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy w wieku do 35 lat z dwójką lub więcej dzieci obniża się o 10% w dolnej granicy i podwyższa o 10% w górnej granicy dochodu określonego w ust.1.

3. W przypadku braku gospodarstw domowych spełniających kryteria dochodowe określone w ust. 1. rozpatrywane będą wnioski osób o dochodzie niższym, najbardziej zbliżonym do wymaganego.

4. Kryteria dochodowe o których mowa w ust. 1 nie dotyczą osób które ukończyły studia wyższe w systemie dziennym w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku i są zatrudnione na podstawie umowy o pracę.

§ 8. 1. Do wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego załącza się:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Miasta Rybnika,
  - 2) PIT za rok 2013 r. wraz z potwierdzeniem złożenia go do w Urzędzie Skarbowym w Rybniku,
  - 3) inne dokumenty potwierdzające spełnienie warunków określonych niniejszym Regulaminem,
  - 4) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 ze zm.) w celu realizacji wniosku.
2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym Regulaminem skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

3. Wniosek podlega ocenie punktowej określonej w załączniku nr 1 niniejszego Regulaminu.

4. Wnioski osób niespełniających kryteriów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu oraz wnioski osób nieujętych na listach przekazuje się do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy.

5. Wnioski niekompletne i nie uzupełnione w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania o uzupełnienie braków zostaną odrzucone.

§ 9. Prezydent Miasta w drodze zarządzenia:

- 1) wyznaczy budynek objęty niniejszym regulaminem,
- 2) ustali okres w którym

a) składa się wnioski o przyznanie lokalu mieszkalnego

b) obowiązuje lista osób uprawnionych.

**§ 10.** Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikowania osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali. Społeczna kontrola polega na opiniowaniu wniosków przez Komisję Mieszkaniową, działającą na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta oraz sporządzaniu i podawaniu do publicznej wiadomości list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu.

**§ 11.** 1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest umieszczenie osób uprawnionych na liście, której projekt sporządza Wynajmujący po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

2. 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).

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

4. Po zaopiniowaniu wniesionych uwag i zastrzeżeń przez Komisję Mieszkaniową Wynajmujący sporządza listę, którą zatwierdza Prezydent Miasta.

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

6. Wnioski osób umieszczonych na liście niezadowolone w trakcie obowiązywania listy przekazane będą do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy.

**§ 12.** 1. Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia dla osób umieszczonych na liście z podaniem adresu, struktury i terminu, w którym można dokonać oględzin lokalu Wynajmujący ogłasza na okres 7 dni.

2. Osoby umieszczone na liście, zainteresowane wynajęciem lokalu mieszkalnego z listy wskazują Wynajmującemu adres wybranego lokalu w ciągu 7 dni od ogłoszenia listy.

3. Wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego spośród osób z listy zainteresowanych najmem tego lokalu dokonuje Wynajmujący kierując się uzyskaną przez kandydata punktacją, a w przypadku równej ilości punktów o wyborze decydować będzie kolejność złożenia wniosku.

4. Zawarcie umowy najmu może nastąpić, jeżeli na dzień podpisywania umowy wnioskodawca spełnia warunki wynikające z niniejszego Regulaminu.

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

**§ 14.** Regulamin ma zastosowanie przy pierwszym zasiedlaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na jego podstawie.

## PUNKTACJA WNIOSKÓW

|  | Liczba punktów |
|--|----------------|
| 1) gospodarstwo małżeństwa w wieku do 35* lat bez dziecka  | 10             |
| 2) gospodarstwo małżeństwa** w wieku do 35* lat z dzieckiem bądź dziećmi   | 12             |
| 3) gospodarstwo małżeństwa** w wieku 36-45* lat z dzieckiem bądź dziećmi   | 6              |
| 4) pozostałe gospodarstwa małżeństw** z dzieckiem bądź dziećmi   | 4              |
| 5) gospodarstwo osoby w wieku do 35 lat wychowującej dziecko bądź dzieci   | 9              |
| 6) gospodarstwo osoby w wieku 36-45 lat wychowującej dziecko bądź dzieci   | 6              |
| 7) pozostałe gospodarstwa osób wychowujących dziecko bądź dzieci   | 4              |
| 8) jednoosobowe gospodarstwo domowe osoby niepełnosprawnej ruchowo   | 10             |
| 9) jedno dziecko w gospodarstwie małżeństwa** lub jednoosobowego gospodarstwa osoby niepełnosprawnej ruchowo   | 10             |
| 10) dwoje dzieci w gospodarstwie małżeństwa** lub jednoosobowego gospodarstwa osoby niepełnosprawnej ruchowo   | 12             |
| 11) troje dzieci w gospodarstwie małżeństwa** lub jednoosobowego gospodarstwa osoby niepełnosprawnej ruchowo   | 15             |
| 12) czworo i więcej dzieci w gospodarstwie małżeństwa** lub jednoosobowego gospodarstwa osoby niepełnosprawnej ruchowo<br><b>Uwaga!</b><br><b>(*) - dotyczy sytuacji, gdy jedno z małżonków (młodsze) nie przekracza podanego wieku</b><br><b>(**) – dotyczy również osób prowadzących wspólne gospodarstwo domowe i posiadających na utrzymaniu co najmniej jedno dziecko</b> | 20             |
| 13) wnioskodawca niepełnosprawny ruchowo zamieszkujący w lokalu mieszkalnym nieprzystosowanym dla swoich potrzeb   | 10             |
| 14) wnioskodawca zamieszkujący z dzieckiem posiadającym orzeczoną niepełnosprawność narządu ruchu, popartą odpowiednim dokumentem wydanym przez organ do tego uprawniony   | 15             |
| 15) powierzchnia pokoi do 5 m <sup>2</sup> na osobę  | 7              |
| 16) powierzchnia pokoi powyżej 5 m <sup>2</sup> i nie większa niż 7 m <sup>2</sup> na osobę  | 4              |
| 17) osoba obecnie zamieszkująca na terenie Miasta Rybnika przez okres:   |                |
| a) od 1 roku do 5 lat  | 1              |
| b) od 5 roku do 10 lat   | 2              |
| c) od 10 do 15 lat   | 3              |
| d) dłuższy niż 15 lat  | 10             |
| 18) osoby, które udokumentują co najmniej nieprzerwany, pięcioletni okres zamieszkania na terenie Miasta Rybnika w okresie ostatnich dziesięciu lat i nie zamieszkują na terenie Miasta Rybnika na dzień składania wniosku współczynnik 0,7 w stosunku do punktacji wskazanej w pkt 17   |                |