

**ZARZĄDZENIE 647/2019
PREZYDENTA MIASTA RYBNIKA
z dnia 13 listopada 2019 r.**

w sprawie konsultacji projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybnik

Na podstawie:

- art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.),
- uchwały nr 767/LV/2010 Rady Miasta Rybnika z dnia 29 września 2010 r. w sprawie: szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji, zmienionej uchwałą nr 138/XI/2015 dnia 18 czerwca 2015 r.,

zarządzam, co następuje:

§ 1.

1. Przeprowadzić konsultacje z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, zwanymi dalej „Podmiotami”.
2. Przedmiotem konsultacji jest projekt uchwały *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybnik*.
3. Konsultacje przeprowadza się w celu poznania opinii na temat tejże uchwały.

§ 2.

Określa się:

- 1) termin rozpoczęcia konsultacji na dzień 14 listopada 2019 r.
- 2) termin zakończenia konsultacji na dzień 20 listopada 2019 r.

§ 3.

Konsultacje przeprowadza się poprzez zamieszczenie projektu uchwały w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rybnika (bip.um.rybnik.eu), zakładka Organizacje pozarządowe.

§ 4.

Za przygotowanie i przeprowadzenie konsultacji odpowiada Wydział Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Rybnika.

§ 5.

Opinie należy składać mailowo na adres Wydziału Spraw Mieszkaniowych: mieszkaniowy@um.rybnik.pl, w terminie określonym w § 2, według wzoru określonego w załączniku do niniejszego Zarządzenia.

§ 6.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

(pieczęć podmiotu i podpis osoby/osób uprawnionej-ych do reprezentowania podmiotu)

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały Rady Miasta Rybnika w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybnik spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756).

W świetle art. 17 wyżej wymienionej ustawy z dnia 22 marca 2018 r., uchwały o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21.04.2019 r., zachowują swoją ważność, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji niniejszej uchwały.

Projekt

z dnia 12 listopada 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybnik

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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zm.), 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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.)

na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej,

**Rada Miasta Rybnika
uchwala:**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto Rybnik;
- 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy;
- 4) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Rybnika;
- 5) ZGM – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – jednostkę budżetową Miasta Rybnika;
- 6) dziecku – należy przez to rozumieć osobę, która nie ukończyła 18 roku życia;
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 180 ze zm.);
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 180 ze zm.);
- 9) niedostatku należy przez to rozumieć – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu:
 - a) nie przekraczający 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) nie przekraczający 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 10) niskim dochodzie – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, który:
 - a) przekracza 110 % i nie przekracza 180 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) przekracza 80 % i nie przekracza 140 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 11) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski;

- 12) miejsce zamieszkania – należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.);
- 13) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę lub inny podmiot dysponujący lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 14) liście – należy przez to rozumieć odpowiednio: listę roczną osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego;
- 15) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym.

§ 3. Zasób mieszkaniowy Gminy może być przeznaczony na:

- 1) lokale w ramach najmu socjalnego;
- 2) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 3) lokale oddane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę;
- 4) lokale zamienne w rozumieniu ustawy;
- 5) lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy;
- 6) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm. oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 ze zm.);
- 7) pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu ustawy.

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

§ 5. 1. Lokale znajdujące się w budynkach, do których tytuł prawny posiadają jednostki oświatowe, dla których organem prowadzącym jest Gmina, mogą być wynajmowane przez nauczycieli i pracowników nie będących nauczycielami, zatrudnionych w tych jednostkach na czas trwania stosunku pracy.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, określonego w ust. 1, należy kierować do dyrektora jednostki oświatowej, która posiada tytuł prawny do budynku, w którym znajduje się lokal.

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

§ 6. 1. Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je uprawnionym osobom zgodnie z ustawą i niniejszą uchwałą.

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

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

§ 7. 1. Lokale, o których mowa w § 3 pkt 1–4, oddawane są w najem osobom mającym miejsce zamieszkania na terenie Gminy, które spełniają przesłanki określone w niniejszej uchwale.

2. Umowa o najem lokali, o których mowa w ust. 1, zawierana jest na podstawie skierowania.

II. Zasady najmu lokali.

§ 8. Lokale z zasobu wynajmowane są na czas nieoznaczony i oznaczony, w przypadku gdy dotyczą najmu socjalnego, z zastrzeżeniem § 5 niniejszej uchwały.

§ 9. O najem lokalu mieszkalnego z zasobu mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) nie są właścicielami bądź współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego;
- 2) nie posiadają zadłużeń wobec Gminy;
- 3) nie dokonały samowolnego zajęcia lokalu.

§ 10. 1. Lokale wchodzące w skład zasobu, za wyjątkiem lokali przeznaczonych do remontu, mogą być wynajmowane osobom, pozostającym w trudnej sytuacji materialnej, których dotychczasowe warunki zamieszkania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy.

2. Przez osoby pozostające w trudnej sytuacji materialnej należy rozumieć:

- 1) osoby uprawnione do wynajęcia lokalu w ramach najmu socjalnego, pozostające w niedostatku;
- 2) osoby uprawnione do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, o niskim dochodzie.

3. Przez wnioskodawców kwalifikujących się do poprawy warunków zamieszkania należy rozumieć osoby, które spełniają przynajmniej jedną z niżej wymienionych przesłanek:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 7 m² ogólnej powierzchni pokoi, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 13 m² ogólnej powierzchni pokoi, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku lokalu, który nie ma kuchni, od powierzchni pokoi przyjętej do obliczeń odejmuje się 4 m²;
- 2) zamieszkują w pomieszczeniu niemieszkalnym;
- 3) zamieszkują 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.

4. Jeżeli wśród osób zamieszkałych w lokalu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 jest:

- 1) osoba niepełnosprawna z uprawnieniem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, od powierzchni pokoi odejmuje się najmniejszy pokój, a metraż pozostałych pokoi dzieli się przez pozostałe osoby;
- 2) osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym, kobieta powyżej 20 tygodnia ciąży lub małżonkowie po rozwodzie, do celów obliczenia powierzchni pokoi przypadającej na osobę, dolicza się normę przypadającą na jedną osobę, określoną w ust. 3 pkt 1

z tym zastrzeżeniem, że w przypadku spełniania przesłanek z pkt 1 i 2, uprawnienie tam wskazane przysługuje tylko z jednego tytułu.

§ 11. Dochód ustala się według stanu na dzień złożenia wniosku i na dzień jego weryfikacji.

III. Najem socjalny lokalu.

§ 12. Lokal w ramach najmu socjalnego może zostać przyznany osobom:

- 1) które wykazą dochód określony jako niedostatek w rozumieniu niniejszej uchwały;
- 2) które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie lub pobliskiej miejscowości;
- 3) kwalifikującym się do poprawy warunków zamieszkiwania w rozumieniu § 10 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 4) uprawnionym w myśl przepisów uchwały, ujętymi na liście rocznej.

§ 13. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu 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 i przekazały ten lokal Gminie do dyspozycji, z tym zastrzeżeniem, że uprawnienie do pierwszeństwa najmu lokalu socjalnego w tym przypadku, przysługuje w ciągu pierwszego roku po opuszczeniu zakładu.
- 3) zostały zobowiązane do opróżnienia zajmowanego lokalu na podstawie prawomocnej decyzji administracyjnej.

§ 14. Umowę w ramach najmu 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.

§ 15. 1. Umowę w ramach najmu socjalnego, zawartą na czas oznaczony można przedłużyć na kolejny okres do 3 lat.

2. Przed upływem okresu, na który była zawarta umowa w ramach najmu socjalnego, najemca zobowiązany jest do złożenia wniosku o przedłużenie umowy.

3. Umowę przedłuża się na kolejny okres po spełnieniu łącznie następujących przesłanek:

- 1) posiadanie dochodu określonego jako niedostatek w rozumieniu niniejszej uchwały;
- 2) nienaruszanie regulaminu porządku domowego;
- 3) brak zadłużenia w zapłacie czynszu i innych opłat za zajmowany lokal w okresie obowiązywania umowy w wysokości nieprzekraczającej trzykrotności czynszu za lokal.

§ 16. Osobom, które po upływie terminu obowiązywania umowy, w ramach najmu socjalnego utraciły prawo, do dalszego zajmowania tego lokalu z powodu przekroczenia dochodu, określonego w § 2 pkt 9, Wynajmujący może zaproponować zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

§ 17. 1. Prezydent 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 najmu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 25 d ustawy.

3. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na okres 6 miesięcy.

IV. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony.

§ 18. Lokal wynajmowany na czas nieoznaczony może zostać przyznany osobom:

- 1) które wykazą niski dochód w rozumieniu niniejszej uchwały;
- 2) kwalifikującym się do poprawy warunków zamieszkiwania w rozumieniu § 10 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 3) uprawnionym w myśl przepisów uchwały, ujętymi na liście rocznej.

§ 19. Dochód ustala się według stanu na dzień złożenia wniosku i na dzień jego weryfikacji.

V. Lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

§ 20. Wolne lokale mieszkalne, które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu, a które nie zostały wynajęte osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie § 10 i § 36-41 niniejszej uchwały, mogą zostać wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

§ 21. Umowa najmu lokalu oddawanego w najem po przeprowadzeniu remontu na koszt przyszłego najemcy może zostać zawarta z osobą spełniającą łącznie następujące przesłanki:

- 1) której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, który:
 - a) przekracza 160% i nie przekracza 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) przekracza 100% i nie przekracza 300% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) które, nie posiadają prawa własności do lokalu lub budynku mieszkalnego;
- 3) udokumentują zdolność finansową do pokrycia kosztów remontu.

§ 22. 1. Zasady wykonania prac remontowych określa umowa o remont lokalu zawierana pomiędzy wykonującym remont, a ZGM.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1 zawierana jest na czas określony i nie może być przedłużana na kolejny okres. W szczególnie uzasadnionych przypadkach może być przedłużona na okres nie dłuższy niż 1 miesiąc. Czas trwania umowy określany jest na podstawie zakresu remontu, nie dłuższy jednak niż 5 miesięcy.

3. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest protokół komisyjnego odbioru robót remontowych.

VI. Lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego.

§ 23. 1. Lokal z zasobu może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 ze zm.).

2. Jako podstawowe kryteria dla lokalu przeznaczonego na cele wymienione w ust.1 przyjmuje się:

- 1) powierzchnia lokalu nie mniejsza niż 80 m²;

- 2) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje;
- 3) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie po wykonaniu remontu.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1, będą przekazywane do dyspozycji zarządzeniem Prezydenta, na wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Rybniku, znajdujący oparcie w przepisach prawa powołanych w ust. 1.

VII. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.

§ 24. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, umowa najmu 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 n/w warunki:

- 1) wnioskodawca stale zamieszkiwał z najemcą w lokalu, do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy, przez okres nie krótszy niż 3 lata, poprzedzające rozwiązanie z najemcą najmu 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) za używanie lokalu nie występują zaległości;
- 4) wnioskodawca bądź jego małżonek lub osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

§ 25. W przypadku śmierci najemcy lokalu i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, § 24 stosuje się odpowiednio.

VIII. Tryb postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

§ 26. 1. Ponowne zawarcie umowy najmu z osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego następuje 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) lokal nie jest obciążony zaległościami i opłaty wnoszone są regularnie przez co najmniej 3 miesiące;
- 4) wnioskodawca bądź jego małżonek lub osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

2. W przypadku śmierci byłego najemcy Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami wymienionymi w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1963 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.), 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) lokal nie jest obciążony zaległościami;
- 4) wnioskodawca bądź jego małżonek lub osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

§ 27. Osoby, o których mowa w § 24-26, uzyskują 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 trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza 300% kwoty najniższej emerytury.

IX. Zasady dokonywania zamian lokali.

§ 28. 1. Zamiana lokali pomiędzy najemcami wymaga zgody Gminy.

2. Najemcy lokali w zasobie mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach.

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

4. W przypadku zamiany lokalu, wchodzącego w skład zasobu 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.

§ 29. Gmina nie wyraża zgody na zamianę jeżeli:

- 1) w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 7 m² łącznej powierzchni pokoi;
- 2) istnieje zadłużenie z tytułu najmu lokalu, a żadna z osób zamierzających dokonać zamiany nie deklaruje spłaty tego zadłużenia;
- 3) wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu posiada tytuł prawny do lokalu innego niż lokal będący przedmiotem zamiany na terenie Gminy lub miejscowości pobliskiej;
- 4) najemca w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko porządkowi domowemu;
- 5) najemca nie zamieszkuje w lokalu podlegającym zamianie.

§ 30. Dopuszcza się zamianę pomiędzy osobami zajmującymi lokale w ramach najmu socjalnego. Po dokonaniu zamiany lokale zostaną wynajęte na dotychczasowych warunkach.

§ 31. W przypadkach uzasadnionych stanem zdrowia lub sytuacją materialną zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę wolnego lokalu w zamian za lokal wchodzący w skład zasobu, dotychczas zajmowany przez najemcę po spełnieniu przynajmniej jednego z wymienionych niżej kryteriów:

- 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, jeżeli charakter niepełnosprawności uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 3) wnioskodawca zamieszkuje w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej.

§ 32. Wnioski o zamianę lokalu można składać przez cały rok.

X. Obniżki czynszu.

§ 33. Stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu Gminy dopuszczalne jest:

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

§ 34. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu powinien złożyć stosowny wniosek wraz z deklaracją o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego.

XI. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

§ 35. 1. Wnioski o przyznanie lokalu wchodzącego w skład zasobu określone w niniejszej uchwale w § 3 pkt 1-4 należy składać w Wydziale Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Rybnika.

2. Wnioski określone w ust. 1 należy składać w terminie od 1 stycznia do 31 października danego roku.

3. Wnioski złożone od 1 listopada do 31 grudnia pozostaną bez rozpatrzenia.

§ 36. 1. Wnioski są rozpatrywane w oparciu o kwalifikację punktową określoną w § 45 niniejszej uchwały. Do wniosku załącza się dokumenty potwierdzające spełnienie warunków przyznania lokalu.

2. W przypadku wystąpienia okoliczności mających wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji, jak i dalszej jego realizacji, wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia arkusza weryfikacyjnego.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, a zawierających nieprawdziwe dane lub w przypadku zatajenia danych, dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje negatywnym rozpatrzeniem wniosku.

4. Wnioski osób:

- 1) nie spełniających kryteriów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu;
- 2) nieujętych na listach;
- 3) o najem mieszkania do remontu lub 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.

§ 37. Rozpatrywane będą wnioski kompletne, zawierające poprawnie wypełniony formularz wraz z wymaganymi dokumentami, od wszystkich osób objętych wnioskiem. Niedostarczenie aktualnych danych w terminie oznaczonym przez Wydział Spraw Mieszkaniowych spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 38. Prezydent podejmuje decyzję o liczbie osób umieszczonych na listach.

§ 39. 1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie na liście rocznej, za wyjątkiem najmu lokalu przeznaczonego do remontu. Projekty list na rok następny sporządzane są w terminie do 30 listopada, po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

2. Przy sporządzaniu projektu list brane są pod uwagę osoby, które złożyły wnioski w wyznaczonym w § 35 ust. 2 terminie, spełniają warunki wynikające z uchwały i uzyskały największą liczbę punktów.

3. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez ich wywieszenie w siedzibie ZGM i na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Rybnika z podaniem imienia i nazwiska oraz liczby punktów.

4. Po upływie terminu o którym mowa w ust. 3 sporządza się listy, które zatwierdza Prezydent w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie w siedzibie ZGM i na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Rybnika.

5. Osoby umieszczone na listach, które nie zostały skierowane do zawarcia umowy najmu, umieszczone zostaną na liście rocznej na kolejny rok bez względu na liczbę uzyskanych punktów.

6. W przypadku okoliczności mających wpływ na zmianę liczby punktów, w trakcie obowiązywania list rocznych, zmiany te będą uwzględniane przy sporządzaniu projektu list na kolejny rok.

7. 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.

§ 40. 1. Wykreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową następuje w przypadku:

- 1) gdy dane zawarte we wniosku są niezgodne z prawdą;
- 2) braku złożenia weryfikacji wniosku osób ujętych na liście, w terminie do 30 listopada każdego roku;
- 3) dokonania weryfikacji wniosku, wnioskodawca nie spełnia kryteriów kwalifikacyjnych do wynajęcia lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą;
- 4) gdy przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu wnioskodawca nie złożył oświadczenia o stanie majątkowym oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego lub nie spełnia kryterium kwalifikującego do wynajęcia lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

2. Wnioskodawca zostaje pisemnie powiadomiony o wykreśleniu z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z podaniem podstawy wykreślenia.

3. W przypadku wykreślenia z list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego złożenia wniosku o wynajęcie lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 41. 1. Wykaz wolnych lokali przeznaczonych do najmu osobom umieszczonych na listach rocznych osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, ogłasza się w każdy poniedziałek miesiąca na okres 5 dni w siedzibie ZGM i na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Rybnika. Wykaz określa adres, opis, normatywną powierzchnię lokalu oraz termin, w którym można dokonać jego oględzin.

2. Osoby umieszczone na liście rocznej, zainteresowane najmem lokalu, wskazują w okresie ogłoszenia wykazu adres jednego z przeznaczonych do wynajęcia lokali, z tym zastrzeżeniem, że oświadczenia w tym zakresie, które wpłynęły do Wydziału Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Rybnika po tym terminie nie będą rozpatrywane.

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 arkusz weryfikacyjny. 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, dokonuje się wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu spośród osób zainteresowanych najmem lokalu, 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 następuje, jeżeli na dzień podpisywania umowy wnioskodawca spełnia warunki wynikające z niniejszej uchwały.

§ 42. 1. W przypadku dysponowania lokalami przeznaczonymi do remontu dla osób zakwalifikowanych do przyznania takiego lokalu, w każdy poniedziałek przez okres 5 dni w siedzibie ZGM i na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Rybnika 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 lokalu do remontu zainteresowane najmem wskazują w okresie ogłoszenia wykazu adres jednego z przeznaczonych do remontu lokali, z tym zastrzeżeniem, że oświadczenia w tym zakresie, które wpłynęły do Wydziału Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Rybnika po tym terminie nie będą rozpatrywane.

3. W przypadku, gdy 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, dokonuje się 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.

§ 43. 1. Najem lokalu z osobą umieszczoną na liście i ubiegającą się o mieszkanie albo z osobą ubiegającą się o mieszkanie do remontu, następuje przy zachowaniu zasady, iż na 1 członka gospodarstwa domowego przypada nie mniej niż 7 m² powierzchni łącznej pokoi.

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 § 41 ust. 1 i § 42 ust. 1, normatywna powierzchnia określona w ust. 1, może ulec zwiększeniu o 7 m².

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

- 1) przybyłych do Gminy cudzoziemców, którzy uzyskali w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy lub ochronę uzupełniającą;
- 2) osoby, które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych takich jak katastrofy naturalne lub/i awarie techniczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 3) osoby znajdujące się w szczególnie trudnej sytuacji bytowej lub rodzinnej, spowodowanej zdarzeniem losowym nie wymienionym w pkt 2 związanym z nagłą ciężką chorobą lub/i pogłębieniem niepełnosprawności.

§ 45. Punktacja, o której mowa w § 36 niniejszej uchwały przedstawia się następująco:

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1. Przegęszczenie (występujące nieprzerwanie przez co najmniej 12 ostatnich miesięcy)	1) poniżej 3 m ² na osobę w miejscu zamieszkania 2) od 3,01 m ² do 4,00 m ² 3) od 4,01 m ² do 5,00 m ² 4) od 5,01 m ² do 7,00 m ²	1) 12 pkt 2) 10 pkt 3) 8 pkt 4) 6 pkt	Punkty nalicza się na dzień złożenia wniosku poprzez potwierdzenie zameldowania stałego bądź czasowego pod adresem wskazanym we wniosku lub imiennego naliczania opłat za media przez Wynajmującego. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków metraż (pow. mieszkalnej) podlegają sumowaniu i podzieleniu przez liczbę zamieszkałych tam osób.
2. Wychowankowie pieczy zastępczej (placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzin zastępczych i rodzinnych domów dziecka itp. z wyłączeniem zakładów poprawczych)	1) Pełnoletni wychowankowie pieczy zastępczej do 25 roku życia, którzy opuścili lub przebywają w placówce opiekuńczo-wychowawczej, rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka 2) Przebywanie w mieszkaniu chronionym jako osoba usamodzielniona	1) 20 pkt 2) 2 pkt	Ad 1) i 2) Potwierdzenie o aktualnym przebywaniu lub opuszczeniu pieczy zastępczej przez placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub OPS w Rybniku. W przypadku, gdy osoba spełnia warunek 1 i 2 punkty sumuje się.
3. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym 2) wnioskodawca i członkowie jego rodziny są osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowują dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego 3) wnioskodawca jest osobą powyżej 70 roku życia 4) wnioskodawca jest ofiarą przemocy domowej	1) 3 pkt 2) 6 pkt 3) 5 pkt 4) 10 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; ad. 4) wymagana opinia OPS, bądź wyrok sądowy.
4. Stan rodzinny	1) za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat, dotyczy również wnioskodawców 2) faktyczne zamieszkiwanie	1) 5 pkt 2) 2 pkt	ad. 1) w przypadku osób pomiędzy 16 a 25 rokiem życia wymagane jest potwierdzenie szkoły; ad. 2) wymagane potwierdzenie. Wynajmującego (ile osób mieszka - opłata za media) oraz orzeczenie rozwodu.

	z byłym małżonkiem.		
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>1) 5 pkt</p> <p>2) 3 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 zawartej umowy. Punktacji nie nalicza się jeśli wnioskodawca wynajmuje lokal od osób spowinowaconych bądź spokrewnionych.</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 wniosku</p> <p>1) osoby samotne</p> <p>2) z dziećmi</p> <p>3) osoby realizujące prawidłowo założenia indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności/ kontraktu socjalnego przez co najmniej 6 miesięcy</p> <p>4) osoby nie realizujące prawidłowo założeń indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności/ kontraktu socjalnego przez co najmniej 6 miesięcy</p>	<p>1) 8 pkt</p> <p>2) 12 pkt</p> <p>3) 5 pkt</p> <p>4) - 5 pkt</p>	<p>ad. 1) i 2) wymagane jest poświadczenie przez schronisko lub OPS. Zamieszkiwanie w innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez dysponenta, dzielnicowego bądź OPS;</p> <p>Ad 1), 2), 3) i 4) dotyczy osób, które ostatni stały meldunek mają/miały na terenie miasta Rybnika – potwierdza OPS;</p> <p>ad. 3) i 4) wymagane jest pisemne poświadczenie realizacji programu przez OPS. Punkty nalicza się jednorazowo na jedno gospodarstwo domowe.</p>
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. Uiszczanie podatku dochodowego w Rybniku	Punktacja naliczana jest na podstawie Urzędowego Poświadczenia Odbioru, potwierdzenia złożenia deklaracji PIT w Urzędzie Skarbowym w Rybniku.	3 pkt	W przypadku osobnego rozliczania się małżonków, punkty nie sumują się.

XII. Społeczna kontrola.

§ 46. 1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikowania osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i czas oznaczony. 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 powołuje Komisję Mieszkaniową, spośród:

- 1) przedstawicieli Rady Miasta Rybnika – maksymalnie 4 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 Gminy – maksymalnie 1 osoba;
- 5) przedstawicieli mieszkańców Gminy – 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 Gminy. Informacja o możliwości zgłoszenia kandydatów na członków zostanie podana na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Rybnika i w siedzibie ZGM.

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

5. Obsługę administracyjną Komisji Mieszkaniowej zapewnia Wydział Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Rybnika.

XIII. Postanowienia końcowe.

§ 47. Traci moc uchwała nr 800/L/2018 Rady Miasta Rybnika z dnia 13 września 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2018 r. poz. 5762 ze zm.).

§ 48. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.