

Projekt

z dnia 11 października 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2024 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), 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 2023 r. poz. 725)

na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej,

Rada Miasta Rybnika
uchwała:

I. Postanowienia ogólne

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

§ 2. Ilekróć 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);

- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski;
- 10) miejscu zamieszkania – należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.);
- 11) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę lub inny podmiot dysponujący lokalami wchodzącymi w skład zasobu;
- 12) liście – należy przez to rozumieć: listę roczną osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 13) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię użytkową wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym.

§ 3. Zasób 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1283) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 177 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 nauczycielom i pracownikom nie będącym 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, posiadającej tytuł prawny do budynku, w którym znajduje się lokal.

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

§ 6. Umowy najmu lokali mieszkalnych z zasobu oddanych przez Gminę, na podstawie przepisów prawa, do dyspozycji Policji, Straży Pożarnej, Wojska, Służby Więziennej i innych instytucji zawierane są z pracownikami tych jednostek na podstawie decyzji wydanych przez uprawnione osoby.

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

II. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 8. Lokale wchodzące w skład zasobu, za wyjątkiem lokali przeznaczonych do remontu oraz lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być wynajmowane osobom, pozostającym w trudnej sytuacji materialnej, których dotychczasowe warunki zamieszkania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9. Przez osoby pozostające w trudnej sytuacji materialnej należy rozumieć:

- 1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu:
 - a) nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, odnośnie osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
- 2) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu:
 - a) przekracza 100% i nie przekracza 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) przekracza 70% i nie przekracza 130% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, odnośnie osób ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony;

§ 10. Lokal, który jest oddawany w najem po przeprowadzeniu remontu na koszt przyszłego najemcy może zostać przyznany osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu:

- 1) przekracza 150% i nie przekracza 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) przekracza 90% i nie przekracza 350% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 11. 1. 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.

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

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 12. Przez wnioskodawców kwalifikujących się do poprawy warunków zamieszkania, o których mowa w § 8 niniejszej uchwały, należy rozumieć osoby spełniające przynajmniej jedną z niżej wymienionych przesłanek:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 13 m² powierzchni mieszkalnej, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku lokalu, który nie posiada odrębnej kuchni, od powierzchni mieszkalnej przyjętej do obliczeń odejmuje się 4 m²;
- 2) zamieszkują w pomieszczeniu niemieszkalnym;
- 3) zamieszkują w miejscu zbiorowego zakwaterowania, w szczególności w mieszkaniach treningowych, wspomaganych, noclegowniach, w mieszkaniach, w których były umieszczone w ramach rodzin zastępczych, z wyłączeniem zakładów karnych i poprawczych.

§ 13. Jeżeli wśród osób zamieszkałych w lokalu, o którym mowa w § 12 pkt 1 niniejszej uchwały jest:

- 1) osoba niepełnosprawna z uprawnieniem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, od powierzchni mieszkalnej odejmuje się powierzchnię najmniejszego pokoju, a metraż pozostałych pokoi dzieli się przez ilość pozostałych osób;
- 2) osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym albo kobieta powyżej 20 tygodnia ciąży lub małżonkowie po rozwodzie, normę metrażu powiększa się o 1 osobę z tym zastrzeżeniem, że w przypadku spełniania przesłanek z pkt 1 i 2, uprawnienie tam wskazane przysługuje tylko z jednego tytułu.

IV. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 14. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mają osoby spełniające jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych takich jak katastrofy naturalne, awarie techniczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej;
- 2) zostały zobowiązane do opróżnienia zajmowanego lokalu na podstawie wykonalnej decyzji administracyjnej.

V. Najem socjalny lokalu

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

- 1) które spełniają kryterium dochodowe określone w § 9 pkt 1 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 § 12 niniejszej uchwały;
- 4) uprawnionym w myśl przepisów uchwały, ujętymi na liście rocznej.

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

§ 17. 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) najemca spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 9 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 2) nienaruszanie regulaminu porządku domowego w okresie jednego roku poprzedzającego dzień złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu;
- 3) brak zadłużenia w zapłacie czynszu i innych opłat za zajmowany lokal w okresie obowiązywania umowy w wysokości nieprzekraczającej trzykrotności miesięcznego czynszu za lokal.

§ 18. Osobom, które po upływie terminu obowiązywania umowy, w ramach najmu socjalnego utraciły prawo, do dalszego zajmowania tego lokalu z powodu przekroczenia dochodu, określonego w § 9 pkt 1 niniejszej uchwały, Wynajmujący może zaproponować zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony w przypadku, kiedy wnioskodawca spełnia łącznie następujące przesłanki:

- 1) spełnia kryteria wynikające z § 17 ust. 3 pkt 2 i 3 niniejszej uchwały;
- 2) średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 350% kwoty najniższej emerytury.

§ 19. 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 lokalu, z zastrzeżeniem art. 25 d ustawy.

3. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na okres do 6 miesięcy.

VI. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony

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

- 1) które wykażą dochód określony w § 9 pkt 2 niniejszej uchwały;

- 2) kwalifikującym się do poprawy warunków zamieszkiwania w rozumieniu § 12 niniejszej uchwały;
- 3) uprawnionym w myśl przepisów uchwały, ujętymi na liście rocznej.

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

§ 21. Wolne lokale mieszkalne, nie spełniające wymogów do zasiedlenia, zakwalifikowane do remontu mogą zostać wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

§ 22. Lokal, o którym mowa w § 21 może zostać przyznany osobom:

- 1) które spełniają kryterium dochodowe określone w § 10 niniejszej uchwały;
- 2) które, udokumentują zdolność finansową do pokrycia kosztów remontu w wysokości minimum 70%.

§ 23. 1. Zasady i okres wykonania prac remontowych określi umowa o remont lokalu zawierana pomiędzy wykonującym remont, a Gminą.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1 zawierana jest na czas oznaczony nie dłuższy niż 9 miesięcy.

VIII. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 24. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały przeznaczone na wykonywanie zadań Gminy oraz nie zostały wynajęte zgodnie z trybem uregulowanym w § 45 niniejszej uchwały lub w przypadku braku osób na liście kwalifikujących się do przyznania takiego lokalu, mogą być oddane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu.

§ 25. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², zakwalifikowane do remontu, które nie zostały wynajęte zgodnie z trybem uregulowanym w § 46 niniejszej uchwały, mogą być oddane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Zasady i okres wykonywania prac remontowych określi umowa o remont lokalu zawierana pomiędzy wykonującym remont, a Gminą.

3. Umowa, o której mowa w ust. 1 zawierana jest na czas oznaczony nie dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 26. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego, który został wylicytowany w drodze przetargu nie będzie podlegać weryfikacji na zasadach określonych w art. 21 c ustawy.

IX. Lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego

§ 27. 1. Lokal z zasobu może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań Gminy realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 177 ze zm.).

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

- 1) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje;
- 2) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne z niego korzystanie po wykonaniu remontu.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1 będą przekazywane do dyspozycji zarządzeniem Prezydenta, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej utworzonej przez Gminę.

X. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 28. 1. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu poruszające się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

2. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu nie poruszających się na wózkach inwalidzkich, powinien być usytuowany na najniższej kondygnacji budynku lub w budynku z windą osobową, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

3. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu wzroku powinien być wyposażony w instalację wejściowej sygnalizacji akustycznej, ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

4. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu słuchu powinien być wyposażony w odpowiednią instalację alarmowo-przyzywową, ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

5. W przypadku innych niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

6. Osoby wyszczególnione w ust. 2-5 mogą wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu niespełniającego określonych tam warunków.

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

§ 29. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, umowa najmu może być zawarta z pełnoletnimi: wstępnymi, zstępnymi, byłym małżonkiem, osobą, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, 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, nieprzerwanie zamieszkiwał z najemcą w lokalu przez okres ostatnich 3 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę i nadal w nim zamieszkuje;
- 2) za używanie lokalu nie występują zaległości z zastrzeżeniem, że warunek ten uważa się za spełniony jeżeli została podpisana ugoda o rozłożeniu należności na raty i jest realizowana przez okres minimum 6 miesięcy;
- 3) dotychczasowy najemca wypowiedział umowę najmu i wymeldował się z przedmiotowego lokalu.

§ 30. W przypadku śmierci najemcy lokalu i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, § 29 stosuje się odpowiednio.

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

§ 31. 1. Ponowne zawarcie umowy najmu z osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego może nastąpić 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) za używanie lokalu nie występują zaległości i opłaty wnoszone są regularnie przez co najmniej 3 miesiące.

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 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) za używanie lokalu nie występują zaległości z zastrzeżeniem, że warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli została podpisana ugoda o rozłożeniu należności na raty i jest realizowana przez okres minimum 6 miesięcy.

§ 32. Osoby, o których mowa w § 29-31 niniejszej uchwały, uzyskują tytuł prawny do lokalu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) złożą wniosek o zawarcie umowy o najem lokalu;
- 2) średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza 350 % kwoty najniższej emerytury;

- 3) wnioskodawca wraz z osobami zamieszkującymi swoim postępowaniem nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu w okresie jednego roku poprzedzającego dzień złożenia wniosku;
- 4) wnioskodawca wraz z osobami zamieszkującymi nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

XIII. Zasady dokonywania zamian lokali

§ 33. 1. 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, pod warunkiem uzyskania zgody Gminy w formie pisemnej.

2. W przypadku zamiany lokalu, wchodzącego w skład zasobu wynajmowanego za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu, o którym mowa w §25 - §26 niniejszej uchwały, 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.

§ 34. Gmina nie wyraża zgody na zamianę jeżeli:

- 1) w wyniku zamiany na osobę będzie przypadać mniej niż 7 m² łącznej powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 13 m² powierzchni mieszkalnej;
- 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 pobliskiej miejscowości;
- 4) najemca lub osoba zamieszkująca wykraczała w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu w okresie 3 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku;
- 5) najemca nie zamieszkuje w lokalu podlegającym zamianie, z wyjątkiem sytuacji gdy niezamieszkiwanie nastąpiło z przyczyn niezależnych od najemcy;
- 6) trwa okres wypowiedzenia umowy najmu.

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

§ 36. Zamiana może polegać na zamianie lokali wchodzących w skład zasobu, pomiędzy Gminą dysponującą wolnym lokalem, a najemcą lokalu w zasobie, w następujących przypadkach:

- 1) uzasadnionych trudną sytuacją materialną, jeżeli w wyniku zamiany wnioskodawca zostanie najemcą lokalu z zasobu, za który należne są niższy czynsz najmu i opłaty;

- 2) najemca lub osoba zamieszkująca w lokalu jest niepełnosprawna lub ma problemy zdrowotne i ukończyła 70 rok życia, jeżeli zamieszkiwanie w aktualnie zajmowanym lokalu w znacznym stopniu utrudnia jego funkcjonowanie;
- 3) najemca mieszka w budynku lub jego części, w którym znajdują się lokale, w stosunku do których istnieje konieczność opuszczenia i opróżnienia z uwagi na planowane roboty budowlane, sprzedaż bądź wyburzenie;
- 4) zasiedlania lokali w nowych budynkach, przez które należy rozumieć budynki wybudowane i będące własnością Gminy, oddane do użytkowania w latach od 2023 lub po generalnym remoncie przez osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:
 - a) nie posiadają zaległości w opłatach za mieszkanie na dzień złożenia wniosku oraz dokonania zamiany,
 - b) przez ostatnie 3 lata systematycznie wnosili czynsz najmu i opłaty za zajmowane mieszkanie, tj. nie posiadali zaległości przekraczającej wysokość miesięcznego czynszu,
 - c) przez ostatnie 10 lat nie korzystali z ulgi w postaci umorzenia zaległości czynszowych.

§ 37. 1. Zamiana lokali następuje:

- 1) z inicjatywy Gminy, w przypadku o którym mowa w § 36 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 2) na wniosek najemców, w przypadkach o których mowa w § 35 oraz § 36 pkt 1, 2 i 4 niniejszej uchwały.

2. Wnioski o zamianę lokalu można składać w ZGM przez cały rok.

3. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu w przypadkach, o którym mowa w § 35 oraz § 36 pkt 1, 2 i 4 niniejszej uchwały traktowana będzie jako rezygnacja z realizacji złożonego wniosku o zamianę lokalu i skutkować będzie przekazaniem wniosku do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy.

4. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zamiany lokalu.

XIV. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 38. 1. Wnioski o przyznanie lokalu wchodzącego w skład zasobu, o którym mowa w § 3 pkt 1 – 3 niniejszej uchwały, należy składać w ZGM.

2. Wnioski o przyznanie lokalu, o którym mowa w § 3 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały należy składać w terminie od 1 stycznia do 31 października danego roku.

3. Wnioski o przyznanie lokalu, o którym mowa w § 3 pkt 3 niniejszej uchwały należy składać w terminie od 1 stycznia do 30 listopada danego roku.

4. Wnioski złożone po terminach, o których mowa w ust. 2 i 3 pozostaną bez rozpatrzenia. Wnioski pozostawione bez rozpatrzenia przekazuje się do archiwum, co kończy postępowanie w sprawie.

§ 39. Ocena poprawności wniosku oraz jego kwalifikacja prowadzona jest w ZGM.

§ 40. 1. Wnioski są rozpatrywane w oparciu o kwalifikację punktową określoną w § 48 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 liście;
- 3) o najem mieszkania do remontu lub niezrealizowane do końca roku, w którym były złożone; przekazuje się do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy;

5. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.

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

§ 42. Kontrolę złożonych odwołań, uwag i zastrzeżeń sprawuje Prezydent.

§ 43. 1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie na liście rocznej, za wyjątkiem najmu lokalu przeznaczonego do remontu.

2. Prezydent podejmuje decyzję o liczbie osób umieszczonych na liście.

3. Przy sporządzaniu projektu listy brane są pod uwagę osoby, które złożyły wnioski w wyznaczonym w § 38 ust. 2 niniejszej uchwały terminie i spełniają warunki określone w niniejszej uchwale.

4. Projekt listy na rok następny sporządzany jest w terminie do 30 listopada.

5. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez jej wywieszenie w siedzibie ZGM i na stronie internetowej BIP ZGM z podaniem imienia i nazwiska oraz liczby punktów.

6. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 4 sporządza się listę, którą zatwierdza Prezydent w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie ZGM i na stronie internetowej BIP ZGM.

7. Osoby umieszczone na liście, z którymi nie zostały zawarte umowy najmu, umieszczone zostaną na liście rocznej na kolejny rok bez względu na liczbę uzyskanych punktów.

8. W przypadku okoliczności mających wpływ na zmianę liczby punktów, w trakcie obowiązywania listy rocznej, zmiany te będą uwzględniane przy sporządzaniu projektu listy na kolejny rok.

§ 44. 1. Wykreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu następuje w przypadku:

- 1) gdy dane zawarte we wniosku są nieprawdziwe;
- 2) braku złożenia weryfikacji wniosku osób ujętych na liście, w terminie do 30 listopada każdego roku;
- 3) gdy w wyniku dokonania weryfikacji wniosku, wnioskodawca nie spełnia kryteriów kwalifikujących do wynajęcia lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą;
- 4) złożenia pisemnej rezygnacji z zawarcia umowy najmu lokalu przez osobę zakwalifikowaną do jej zawarcia.

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 listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego złożenia wniosku o wynajęcie lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 45. 1. Wykaz wolnych lokali przeznaczonych do najmu osobom umieszczonych na liście rocznej 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 ZGM. Wykaz określa adres, opis, 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 ZGM 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 złożenia oświadczenia o wskazaniu lokalu wnioskodawca:

- 1) spełnia warunki wynikające z niniejszej uchwały;
- 2) nie posiada prawa własności do lokalu lub budynku mieszkalnego;

- 3) nie posiada zadłużenia wobec Gminy;
- 4) nie dokonał samowolnego zajęcia lokalu.

§ 46. 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 ZGM przedstawia się wykaz lokali określający: adres, opis, 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 ZGM 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. Zawarcie umowy o remont następuje, jeżeli na dzień złożenia oświadczenia o wskazaniu lokalu wnioskodawca:

- 1) spełnia warunki wynikające z niniejszej uchwały;
- 2) nie posiada prawa własności do lokalu lub budynku mieszkalnego;
- 3) nie posiada zadłużenia wobec Gminy;
- 4) nie dokonał samowolnego zajęcia lokalu.

6. Podpisanie umowy o najem następuje po wykonaniu remontu.

§ 47. 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 mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie mniej niż 13 m² powierzchni mieszkalnej.

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, normę metrażu powiększa się o 1 osobę.

3. W przypadku lokalu, który nie został zasiedlony po przedstawieniu wykazu, o którym mowa w § 45 ust. 1 i § 46 ust. 1 niniejszej uchwały, powierzchnia określona w ust. 1, może ulec zwiększeniu o 7 m².

§ 48. Punktacja, o której mowa w § 39 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 treningowym, wspomagany, 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 Ośrodka Pomocy Społecznejw 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 3) wnioskodawca jest osobą powyżej 65 roku życia 4) wnioskodawca jest ofiarą przemocy domowej	1) 3 pkt 2) 6 pkt 3) 10 pkt 4) 10 pkt	ad. 1) i 2) wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. Punktacja za wszystkie osoby niepełnosprawne podlega sumowaniu; ad. 4) wymagana opinia Ośrodka Pomocy Społecznej w Rybniku, 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	1) 5 pkt	ad. 1) w przypadku osób pomiędzy 16 a 25 rokiem życia wymagane jest potwierdzenie szkoły;
	2) faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	2) 2 pkt	ad. 2) wymagane potwierdzenie. Wynajmującego (ile osób mieszka - opłata za media) - oraz orzeczenie rozwodu
5. Warunki mieszkaniowe	1) zły stan technicznych lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną	1) 5 pkt	ad. 1) wymagana decyzja w sprawie zakazu użytkowania lokalu. Dotyczy rodzin które zamieszkiwały w chwili wydania decyzji;
	2) zamieszkiwanie w lokalu wynajmowanym na wolnym rynku minimum 2 lata przed złożeniem wniosku	2) 3 pkt	ad. 2) wymagane potwierdzenie w postaci zawartej umowy. Punkcji nie nalicza się jeśli wnioskodawca wynajmuje lokal od osób spowinowaconych bądź spokrewnionych.
6. Bezdomność - w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie w schroniskach lub mieszkaniach treningowych i wspomaganych oraz miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku		ad. 1) i 2) wymagane jest poświadczenie przez schronisko lub Ośrodek Pomocy Społecznej w Rybniku. Zamieszkiwanie w innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez dysponenta, dzielnicowego bądź Ośrodek Pomocy Społecznej w Rybniku; ad 1), 2), 3) i 4) dotyczy osób, które ostatni stały meldunek mają/miały na terenie miasta Rybnika - potwierdza Ośrodek Pomocy Społecznej w Rybniku;
	1) osoby samotne	1) 8 pkt	
	2) z dziećmi	2) 12 pkt	
	3) osoby realizujące prawidłowo założenia indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności/ kontraktu socjalnego przez co najmniej 6 miesięcy	3) 5 pkt	
	4) osoby nie realizujące prawidłowo założeń indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności / kontraktu socjalnego przez co najmniej 6 miesięcy	4)- 5 pkt	ad. 3) i 4) wymagane jest pisemne poświadczenie realizacji programu przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Rybniku. Punkty nalicza się jednorazowo na jedno gospodarstwo domowe.

7. Okres wyczekiwania na mieszkanie	Dotyczy pozytywnego rozpatrzenia wniosku osób ubiegających się o mieszkanie w dany 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 zakłócenie porządku domowego przez wnioskodawcę lub członków gospodarstwa domowego.	- 10 pkt	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji wynajmującego, dysponenta, właściciela lokalu.
9. Uiszczenie 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.

XV. Społeczna kontrola

§ 49. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków, o których mowa w § 38 niniejszej uchwały realizowana jest poprzez:

- 1) podawanie do publicznej wiadomości listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu poprzez wywieszenie jej w siedzibie ZGM i na stronie internetowej BIP ZGM.
- 2) sporządzenie i podanie w terminie do końca lutego każdego roku do publicznej wiadomości w sposób określony w § 50 ust. 2 niniejszej uchwały rocznego raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, umowy najmu socjalnego lokalu i umowy lokalu oddawanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę, za rok poprzedni.

§ 50. 1. W raporcie, o którym mowa w § 49 ust. 2 niniejszej uchwały uwzględnia się dane w postaci:

- 1) łącznej liczby złożonych wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony, przyznanie lokalu na najem socjalny oraz przyznanie lokalu oddawanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę;
- 2) liczby rozpatrzonych pozytywnie wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony, przyznanie lokalu na najem socjalny oraz przyznanie lokalu oddawanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę;
- 3) liczby rozpatrzonych negatywnie wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony, przyznanie lokalu na najem socjalny oraz przyznanie lokalu oddawanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę;
- 4) liczbie zawartych umów najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 5) liczbie zawartych umów najmu socjalnego lokalu;
- 6) liczbie zawartych umów o remont oraz najem lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Raport, o którym mowa w § 49 ust. 2 niniejszej uchwały zostaje opublikowany na okres 30 dni w siedzibie ZGM i na stronie internetowej BIP ZGM.

XVI. Postanowienia końcowe

§ 51. Traci moc uchwała nr 263/XVI/2019 r. Rady Miasta Rybnika z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybnik (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7421 ze zm.).

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