

BR .0007.6.2015

2015-22056

**UCHWAŁA NR 101/VIII/2015
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 19 marca 2015 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. Z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 ze zm.),

na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej

**Rada Miasta Rybnika
uchwała:**

§ 1. Ogłasza się jednolity tekst 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 Rybnik.

§ 2. Ogłoszenie tekstu jednolitego, o którym mowa w § 1, nastąpi w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, w formie obwieszczenia stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Adam Fudali

**Obwieszczenie
Rady Miasta Rybnika**

z dnia 19 marca 2015 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. Z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 ze zm.), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst 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 (Dz. Urz. Woj. Śląsk. Nr 186, poz. 3395), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) uchwałą Nr 390/XXXI/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 10 września 2008 r. w sprawie 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 (Dz. Urz. Woj. Śląsk. Nr 186, poz. 3396);
- 2) uchwałą Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie 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 (Dz. Urz. Woj. Śląsk. Nr 8 poz. 120);
- 3) uchwałą Nr 99/VIII/2011 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie 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 (Dz. Urz. Woj. Śląsk. Nr 122, poz. 2333);
- 4) uchwałą Nr 677/XLIV/2014 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 marca 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 Dz. Urz. Woj. Śląsk. 1898).

Załącznik do Obwieszczenia

Rady Miasta Rybnika

z dnia 19 marca 2015 r.

Tekst jednolity
Uchwała 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
(tekst jednolity)

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 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- art. 4 ust. 1, art. 8, art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2007 r., Nr 68, poz. 449 z późn. zm.),

na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej

Rada Miasta Rybnika
uchwała:

I. Postanowienia ogólne

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

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) dochód - wszelkie przychody uzyskiwane w ramach gospodarstwa domowego po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego,
- 2) niedostatek - średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 3) niski dochód - średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, który:
 - a) przekracza 100% i nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) przekracza 50% i nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 4) wynajmujący - Miasto Rybnik, reprezentowane przez upoważnioną osobę,
- 5) szkoła - szkoła, przedszkole, inna placówka oświatowa,
- 6) element techniczny - następujące elementy:
 - a) centralne ogrzewanie,
 - b) łazienka,
 - c) wc,

d) gaz przewodowy.

§ 3. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego lokale mogą zostać przeznaczone na:

- 1) lokale zamienne,
- 2) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 3) lokale socjalne,
- 4) lokale wymagające przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy oraz lokale powstałe w drodze adaptacji,
- 5) lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy,
- 6) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony, za zapłatą czynszu ustalonego w drodze publicznej licytacji,
- 7) mieszkania chronione,
- 8) pomieszczenia tymczasowe, o których mowa w art. 1046 Kodeksu postępowania cywilnego.

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

§ 5. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkół należących do gminy, jak również lokale w budynkach użytkowanych przez szkoły, mogą być zajmowane przez nauczycieli i pracowników nie będących nauczycielami, zatrudnionych w szkołach na czas trwania stosunku pracy w szkole.

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

3. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1 będą zawierane przez dyrektorów szkół po uzyskaniu pozytywnej opinii Naczelnika Wydziału Edukacji.

§ 6. Mieszkania chronione pozostają w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej na podstawie umowy zawartej z wynajmującym, na czas nieoznaczony.

§ 7. 1. Prezydent Miasta powołuje Komisję Mieszkaniową, której przedmiotem działania będzie opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przyznanie lokali mieszkalnych oraz sprawdzanie warunków mieszkaniowych wnioskodawców.

2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) czterech przedstawicieli Rady Miasta Rybnika,
- 2) dwóch przedstawicieli Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 3) kierownicy Administracji Domów Mieszkalnych ZGM,
- 4) przedstawiciel Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów,
- 5) pracownik Działu Lokalowego ZGM,

3. Imienny skład oraz szczegółowy regulamin działania Komisji Mieszkaniowej określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

II. Lokale zamienne

§ 8. 1. Wynajem lokalu zamiennego przysługuje uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, a w szczególności:

- a) przekwaterowywanym z budynków (lokali) zagrożonych katastrofą budowlaną, przeznaczonych do rozbiórki,
- b) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego z budynków przeznaczonych do modernizacji, remontu lub sprzedaży,
- c) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego na czas remontu dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1 nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, wynajmujący zawiera z nimi umowy o najem lokalu wyposażonego najwyżej w jeden element techniczny za zapłatą czynszu za lokale mieszkalne, a jeżeli znajdują się w niedostatku - umowę najmu lokalu socjalnego.

3. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1 zajmują lokal na warunkach najmu lokalu socjalnego wynajmujący zawiera z nimi umowę najmu lokalu socjalnego.

4. W przypadku lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę lub osobę nieposiadającą tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, gdy rodzaj koniecznego remontu wymaga jego opróżnienia wynajmujący wskazuje lokal zamienny na okres trwania remontu, nie dłużej jednak niż rok, chyba że wskazany lokal zamienny jest lokalem docelowym.

5.¹⁾ W przypadku, kiedy najemca występuje o wynajem lokalu zamiennego o metrażu większym lub z lepszym wyposażeniem technicznym, aniżeli dotychczas zajmowany lokal Miasto może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na koszt własny najemcy oraz pod warunkiem, że najemca złoży oświadczenie, iż zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot lub dokonanie rozliczenia z Wynajmującym z tego tytułu.

§ 9. (skreślony)²⁾

III. Lokale mieszkalne na czas nieoznaczony

§ 10. 1.³⁾ Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób, o których mowa w § 8 wolne lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom, które są w niedostatku lub osiągają niski dochód i zamieszkują:

- a) w lokalu, w którym na członka rodziny przypada mniej niż 6 m² ogólnej powierzchni pokoi
- b) w pomieszczeniu niemieszkalnym,
- c) w miejscu zbiorowego zakwaterowania w szczególności w mieszkaniach chronionych, przytuliskach, noclegowniach z wyłączeniem zakładów karnych i poprawczych, w mieszkaniach w których były umieszczone w ramach rodzin zastępczych.

2. Dochód ustala się według stanu złożenia wniosku i na dzień weryfikacji w odniesieniu do wysokości najniższej emerytury.

IV. Lokale socjalne

§ 11. 1. Miasto wyodrębnia z mieszkaniowego zasobu lokale, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

2. Wynajmujący prowadzi ewidencję lokali socjalnych.

§ 12. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej, znalazły się w niedostatku i zamieszkują w lokalu, w którym na członka rodziny przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub osoby które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 13. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,

¹⁾ Dodany przez § 1 pkt 1 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika

(Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

²⁾ Przez § 1 pkt 2 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika

(Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika

(Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

- 2) są bezdomne w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. nr 64 poz. 593 z późn. zm.) i realizują indywidualny program wychodzenia z bezdomności, określony przepisami o pomocy społecznej,
- 3)⁴⁾ opuściły zakład karny, a uprzednio zajmowały lokal mieszkalny należący do zasobu Miasta Rybnika i przekazały ten lokal do jego dyspozycji,
- 4) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowują dziecko niepełnosprawne, a dalsze przebywanie w zajmowanym lokalu nie jest możliwe z uwagi na szczególną sytuację rodzinną lub warunki zamieszkiwania,
- 5) ⁵⁾ opuściły rodziny zastępcze lub domy dziecka, jeśli przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Miasta Rybnika.

§ 14. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony - na okres 2 lat, a z osobami, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego - na okres 1 roku.

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

3. Wynajmujący może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego, jeśli wysokość dochodu wnioskodawcy, określona w § 2 pkt 2 uchwały została przekroczona nie więcej niż o 10%.

§ 14¹. ⁶⁾ Osobom, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania tego lokalu z powodu przekroczenia dochodu określonego dla osób pozostających w niedostatku, Wynajmujący może:

- a) zaproponować zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych, lub
- b) wskazać inny lokal po złożeniu przez wyżej wymienione osoby oświadczenia, w którym zobowiązują się do wykonania remontu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt i w związku z tym zrzekają się wszelkich roszczeń o zwrot lub dokonanie rozliczenia z Wynajmującym z tego tytułu.

§ 14². ⁷⁾ 1. W przypadku, gdy występuje zbieżność tytułów uprawniających do ubiegania się o wynajęcie lokalu z zasobów Miasta Rybnika, a jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące Miastu dostarczenie lokalu socjalnego, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

2. W przypadku, gdy na podstawie orzeczenia sądowego przyznającego uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, osoby wymienione w orzeczeniu zajmują lokal, którego standard odpowiada standardowi lokalu socjalnego, istnieje możliwość przekwalifikowania tego lokalu na lokal socjalny, co będzie równoznaczne z realizacją powyższego wyroku jeżeli:

- a) powierzchnia lokalu uprawnia lokatora do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy w rozumieniu przepisów regulujących dodatki mieszkaniowe,
- b) prawomocny wyrok zapadł w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu.

⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 lit.a uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

⁵⁾ Dodany przez § 1 pkt 4 lit.b uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

⁶⁾ Dodany przez § 1 pkt 5 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

⁷⁾ Dodany przez § 1 pkt 5 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

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

§ 15. 1. Miasto przeznacza:

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

2. O zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a spełniają następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,
- 3) osiągają średnie miesięczne dochody na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę kwalifikowania wniosku przekraczające 175% i nieprzekraczające 300% najniższej emerytury.

§ 16. Z osobami zakwalifikowanymi do zawarcia umowy o wykonanie remontu na własny koszt lub do przeprowadzenia adaptacji powierzchni niemieszkalnych na mieszkalną zawiera się umowę o remont i po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony.

VI. Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 17. 1. Wynajmujący, na wniosek, może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz z rodzicami, wnukami, pełnoletnim rodzeństwem najemcy, którzy nie wstąpili w najem po śmierci najemcy, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej pięciu lat, co zostało potwierdzone zameldowaniem w lokalu lub poświadczony przez zarządcę,
- 2) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat związanych z jego użytkowaniem,
- 3) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

2. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

3. Jeżeli osoby o których mowa w ust. 1 i 2 znajdują się w niedostatku, w uzasadnionych przypadkach, wynajmujący może zawrzeć z nimi umowę najmu bez względu na występujące zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu, według zasad przewidzianych dla najmu lokali socjalnych.

§ 18. 1. W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu,
- 2) umowa została wypowiedziana w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu,
- 3) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 4) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

2. W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, wobec których zapadł prawomocny wyrok sądowy orzekający eksmisję z tego lokalu i przyznający uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, bez względu na występujące zaległości czynszowe, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu jako lokalu socjalnego stanowi realizację orzeczonego wyroku sądowego,
- 2) prawomocny wyrok sądowy zapadł w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu,
- 3) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 4) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego,
- 5) zajmowany lokal ma standard przewidziany dla lokali socjalnych,
- 6) powierzchnia lokalu uprawnia lokatora do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

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

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

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

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu z najemcami, o których mowa w niniejszym paragrafie jest niezaleganie przez nich z zapłatą czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.

4. Na podstawie niniejszego paragrafu może zostać wynajęty lokal mieszkalny za zapłatą czynszu za lokale mieszkalne.

5. Koszty prac remontowych ponoszą najemcy i nie przysługuje im roszczenie o zwrot lub dokonanie ich rozliczenia z Wynajmującym.

VII. Zamiany mieszkań

§ 20. 1. Za pisemną zgodą wynajmującego, najemcy lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób miasta mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali jak również zamiany tych lokali z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach, jak również na lokal (dom jednorodzinny) stanowiący przedmiot odrębnej własności, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do najemców lokali socjalnych ubiegających się o wzajemną zamianę lokali. Po dokonaniu zamiany lokale zostaną wynajęte na warunkach najmu socjalnego na okres ustalony w dotychczas obowiązujących umowach najmu każdego z kontrahentów.

3. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal stanowiący odrębny przedmiot własności wymaga przeniesienia własności.

4. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta wynajmowanego za zapłatą czynszu ustalonego w drodze publicznej licytacji, przyszły najemca winien złożyć oświadczenie o zobowiązaniu się do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, według zasad i na warunkach określonych w dotychczasowej umowie najmu tego lokalu, jednak w wysokości nie mniejszej niż obowiązująca stawka czynszu za lokale mieszkalne.

§ 21. Odmowa udzielenia zgody na dokonanie zamiany lokalu z kontrahentem może nastąpić jedynie z ważnych względów, a w szczególności, jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałyby wynajęty lokal, w którym na członka rodziny przypadłoby mniej niż 5 m² powierzchni ogólnej pokoi,
- 2) najemca lub jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu (domu) mieszkalnego,

3) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, z wyjątkiem opisanym w § 20 ust. 2.

§ 22. 1.⁸⁾ W uzasadnionych przypadkach zamiana może polegać na dostarczeniu przez miasto wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, w szczególności w celu:

1) likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu, m.in.:

a) w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

b) w budynkach, w których wszystkie lokale mieszkalne zostały przeznaczone do wynajęcia jako lokale socjalne, jeśli brak jest możliwości zawarcia umowy najmu według zasad i na warunkach przewidzianych dla najmu lokali socjalnych,

2) poprawy warunków mieszkaniowych najemców,

3) zmniejszenia liczby dłużników i osób oczekujących na mieszkanie socjalne,

4) opróżnienia lokalu z uwagi na planowaną przez miasto inwestycję bądź inne zamierzenia w zakresie zagospodarowania budynku.

2.⁹⁾ Z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4 warunkiem zawarcia umowy na lokal jest zdanie uprzednio zajmowanego lokalu Wynajmującemu w stanie nadającym się do zamieszkania.

3.¹⁰⁾ W przypadku, gdy zdany lokal nie nadaje się do zamieszkania kosztami remontu zostaje obciążona osoba zdająca lokal.

VIII. Podnajem lokali

§ 23.¹¹⁾ 1. Umowa podnajmu lokalu lub oddania go w bezpłatne używanie w całości lub części wymaga zgody wynajmującego.

2. Zgoda na podnajem może zostać wydana na okres do 12 miesięcy wyłącznie, gdy najemca posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu i umowa ta nie została wypowiedziana oraz nie występują zaległości w opłatach za najem lokalu. Zgoda wydawana jest w uzasadnionych przypadkach, po udokumentowaniu, że najemca opuszcza lokal jedynie czasowo, w szczególności z uwagi na podjęcie pracy lub nauki poza miejscem zamieszkania albo też konieczność podjęcia leczenia.

3. Wynajmujący odmawia udzielenia zgody na podnajem lokalu lub oddanie go w bezpłatne używanie w całości lub części w szczególności, gdy najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu lub w przypadku zagęszczenia lokalu poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi na osobę zamieszkałą.

4. Po upływie okresu, na który wydano zgodę na podnajem najemca zobowiązany jest do uzyskania ponownej zgody wynajmującego na dalszy podnajem, jednakże łączny okres podnajmu nie może przekroczyć trzech lat.

⁸⁾ Dodany przez § 1 pkt 6 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

⁹⁾ Dodany przez § 1 pkt 6 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

¹⁰⁾ Dodano przez § 1 pkt 6 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

¹¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

5. Konieczność czasowego zamieszkania poza mieszkaniem, którego osoba jest najemcą powinna być udokumentowana poprzez przedstawienie umowy o pracę, zaświadczenia od lekarza itp.

6. Zgoda na podnajem zostanie cofnięta w przypadku, gdy wystąpią zaległości czynszowe lub nie będzie przestrzegany regulamin porządku domowego.

§ 24. 1. Miasto może wynajmować lokale mieszkalne od innych właścicieli i podnajmować je osobom, o których mowa w § 12.

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

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

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

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

2. Przyjmuje się zasadę, że stawka wyjściowa do licytacji za 1 m² powierzchni lokalu wynosi nie mniej niż najwyższa stawka czynszu za lokale mieszkalne.

3. (uchylony).¹²⁾

4. W przypadku nie wyłonienia najemcy w drodze publicznego przetargu lokal zostanie wynajęty na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

X. Obniżki czynszu

§ 26. 1.¹³⁾ W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 1,5% wartości odtworzeniowej, stosuje się odpowiednio progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu przez Wynajmującego:

1) dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada do 75% najniższej emerytury na 1 osobę - 50% obniżki,

2) dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada od 75% do 100% najniższej emerytury na 1 osobę - 25% obniżki.

2. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.

3. Obniżki nie stosuje się dla lokali mieszkalnych wynajętych za czynsz ustalony w drodze publicznej licytacji.

XI. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych¹⁴⁾

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

2.¹⁵⁾ Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wniosek, do którego załącza:

¹²⁾ Uchylony przez §1 pkt1 uchwały 390/XXXI/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 10 września 2008 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2008 Nr 186, poz. 3396), która weszła w życie 29 października 2008 r.

¹³⁾ W brzmieniu przez § 1 pkt 8 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

¹⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 uchwały Nr 99/VIII/2011 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2011 Nr 122, poz. 2333), która weszła w życie 22 czerwca 2011 r.

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Miasta Rybnika,
- 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów,
- 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) w celu realizacji wniosku.

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

4. Wniosek podlega ocenie punktowej zgodnie z załącznikiem Nr 2 niniejszej uchwały, stanowiącym integralną część uchwały na podstawie dołączonej dokumentacji.

5. W przypadku wystąpienia zmian mających wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji jak i dalszej jego realizacji wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek składając arkusz weryfikacyjny.

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

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

13.¹⁶⁾

§ 28. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikowania osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych. Społeczna kontrola polega na:

- a) opinowaniu wniosków przez Komisję Mieszkaniową,
- b) sporządzaniu i podawaniu do publicznej wiadomości list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta.

3.¹⁷⁾

§ 29. 1. Podstawą zawarcia umowy najmu wolnego lokalu mieszkalnego nie przeznaczonego do remontu jest umieszczenie osób uprawnionych do przyznania lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta na liście rocznej lub na liście dodatkowej.

2. Wynajmujący po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową w terminie do 30 listopada sporządza projekt listy rocznej na rok następny.

3. Przy sporządzaniu projektu listy rocznej brane są pod uwagę osoby, które złożyły wnioski w terminie od 1 stycznia do dnia 31 października danego roku, spełniające zasady wynikające z Uchwały z największą ilością punktów.

4.¹⁸⁾ 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).

¹⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 2 uchwały 390/XXXI/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 10 września 2008 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2008 Nr 186, poz. 3396), która weszła w życie 29 października 2008 r.

¹⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 9 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

¹⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 10 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

¹⁸⁾ Dotychczasowa treść ust. 4 oznacza się jako ust.5 oraz dodaje się ust. 4 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 11 uchwały Nr

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

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

7. Osoby umieszczone na liście rocznej niezadowolone w trakcie obowiązywania listy po pozytywnej weryfikacji umieszczone zostaną na liście rocznej na kolejny rok bez względu na ilość uzyskanych punktów.

8. W razie zmiany okoliczności wymienionych w załączniku Nr 2 do Uchwały, skutkujących zwiększeniem liczby punktów w trakcie obowiązywania listy, o której mowa w ust. 6, zmiany te będą uwzględniane przy sporządzaniu projektu listy na kolejny rok.

9. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście rocznej, lokale będą wskazane obojgu małżonkom pod warunkiem że spełniać będą kryteria uprawniające do ubiegania się o najem mieszkania.

§ 30. 1. W uzasadnionych przypadkach a w szczególności w sytuacjach opisanych w § 8 Uchwały sporządza się w ciągu roku dodatkową listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta którą zatwierdza Prezydent Miasta Rybnika.

2. Dodatkowa lista publikowana jest w sposób określony w § 29 ust. 6. do końca danego roku.

§ 30¹. ¹⁹⁾ 1. W przypadku dysponowania wolnymi lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do zasiedlenia dla osób umieszczonych na liście rocznej w każdy pierwszy i trzeci poniedziałek miesiąca Wynajmujący przez okres 14 dni przedstawia listę lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia określając adres, strukturę, termin w którym można dokonać oględzin lokalu.

2. Osoby umieszczone na listach rocznych, zainteresowane objęciem w najem lokalu mieszkalnego wskazują w okresie ekspozycji adres jednego z przeznaczonych do wynajęcia lokali mieszkalnych. W przypadku, gdy od ostatniej weryfikacji wniosku upłynęło 6 miesięcy lub jeżeli nastąpiły istotne zmiany mające wpływ na kwalifikację wniosku zainteresowane osoby wraz z oświadczeniem o wskazaniu lokalu składają ankietę weryfikacyjną.

3. Po upływie okresu ekspozycji Wynajmujący dokonuje wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego spośród osób z listy rocznej zainteresowanych objęciem w najem lokalu mieszkalnego, które uzyskały najwyższą ilość punktów, a w przypadku równej ilości punktów o wyborze decydować będzie kolejność złożenia wniosku w roku poprzedzającym jego realizację.

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

§ 30². 1. W przypadku dysponowania wolnymi lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do remontu lub adaptacji dla osób posiadających pozytywnie zakwalifikowane wnioski o przyznanie takiego mieszkania w każdy drugi i czwarty poniedziałek miesiąca Wynajmujący przez okres 14 dni przedstawia listę lokali określając adres, strukturę lokalu, przewidywany zakres prac, szacunkowy koszt remontu lub adaptacji, termin w którym można dokonać oględzin lokalu.

2. Osoby posiadające pozytywnie zakwalifikowane wnioski o przyznanie mieszkania do remontu lub adaptacji zainteresowane objęciem w najem lokalu mieszkalnego wskazują w okresie ekspozycji adres jednego z przeznaczonych do remontu lub adaptacji lokali mieszkalnych. W przypadku, gdy od ostatniej weryfikacji wniosku upłynęło 6 miesięcy lub jeżeli nastąpiły istotne zmiany mające wpływ na kwalifikację wniosku zainteresowane osoby wraz z oświadczeniem o wskazaniu lokalu składają ankietę weryfikacyjną.

598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika

(Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

¹⁹⁾ Dodany przez § 1 pkt 12 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika

(Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

3. Po upływie okresu ekspozycji Wynajmujący dokonuje wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa o remont lub adaptację lokalu mieszkalnego spośród osób, które uzyskały najwyższą ilość punktów a w przypadku równej ilości punktów o wyborze decydować będzie kolejność złożenia wniosku.

4. Podpisanie umowy może nastąpić jeżeli na dzień podpisywania umowy wnioskodawca spełnia warunki wynikające z niniejszej Uchwały. 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.

§ 30³. Prezydent Miasta, z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na listach, może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoby:

- 1) niezbędne dla Miasta z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje,
- 2) repatriantów,
- 3) które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych.

§ 30⁴. Kryterium dochodowe oraz tryb postępowania kwalifikacyjnego nie ma zastosowania w przypadkach:

- 1) zamian lokali mieszkalnych,
- 2) zawierania umów najmu lokali zamiennych (wykwaterowania),
- 3) zawierania umów najmu na podstawie wyroków sądu,
- 4) zawierania umów najmu z osobami, o których mowa w § 14 §17 §18 §19 §25 i §30³ Uchwały.

§ 30⁵.²⁰⁾ Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych przeznaczonych do realizacji szczególnych potrzeb wspólnoty samorządowej określa odrębna uchwała Rady Miasta.

XII. Kaucje mieszkaniowe

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

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

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

- 1) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości,
- 2) uzyskały przydział mieszkania o obniżonym standardzie to jest wyposażone w mniej niż trzy elementy techniczne,
- 3) uzyskały tytuł prawny do zajmowanego lokalu w którym pozostały po opuszczeniu go przez najemcę lub po śmierci najemcy,
- 4) uzyskały mieszkanie w wyniku zamiany na mniejsze lub z gorszym wyposażeniem technicznym.

4. Kaucji nie pobiera się od:

- 1) repatriantów,
- 2) osób, które uzyskały prawo do lokalu w trybie § 5 i § 16 niniejszej uchwały,

XIII. Postanowienia końcowe

§ 32. 1. Na podstawie niniejszej uchwały nie może zostać wynajęty lokal, w którym na członka rodziny przypadłoby mniej niż 5 m² powierzchni ogólnej pokoi.

²⁰⁾ Dodany przez § 2 uchwały Nr 677/XLIV/2014 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych "Mieszkania dla młodych" oraz zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2014 poz. 1898), która weszła w życie 15 kwietnia 2014 r.

2. Osoby pozostające w separacji orzeczonej przez sąd w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta traktowane są na równi z osobami pozostającymi w związku małżeńskim.

3. Osoby, które nie posiadają stałego źródła dochodów lub utrzymujące się wyłącznie ze świadczeń pomocy społecznej nie mogą czynić starań o wynajęcie lokalu wymagającego przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy, powstałego w wyniku adaptacji lub wynajęcie lokalu w drodze licytacji stawki czynszu najmu.

§ 33. 1. W terminie do dnia 31 grudnia 2009 roku zostanie dokonana weryfikacja wniosków i przedstawione zostaną do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych do zasiedlenia i lokali socjalnych.

2. Wnioski osób, ujętych na dotychczas obowiązujących listach, które nie złożą ankiety weryfikacyjnej w celu przeprowadzenia postępowania weryfikacyjnego lub nie spełnią przesłanek uchwały przekazane będą do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Po wejściu w życie niniejszej uchwały dotychczasowe listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych do zasiedlenia, lokali socjalnych oraz wolnych lokali wymagających przeprowadzenia remontu lub adaptacji na koszt własny przyszłego najemcy i sporządzone na podstawie Uchwały Nr 420/XXVII/2004 z dnia 17 listopada 2004 roku zachowują swoją moc do czasu dokonania weryfikacji, o której mowa w ust. 1.

§ 34. Traci moc Uchwała Nr 420/XXVII/2004 Rady Miasta Rybnika z dnia 17 listopada 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 125 poz. 4309 z późn. zm.)

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1 (uchylony)²¹⁾

ZAŁĄCZNIK Nr 2²²⁾

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

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1	2	3	4
1. Zamieszkiwanie Na terenie Miasta Rybnika	1) do 3 lat przed datą złożenia wniosku. 2) od 3 do 5 lat przed datą złożenia wniosku. 3) od 5 - 7 lat przed datą złożenia wniosku. 4) od 7 lat i więcej przed datą złożenia wniosku.	0 pkt 3 pkt 5 pkt 10 pkt	Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania. Potwierdzenia tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe bądź stałe) lub wynajmującego pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media. Punktacji nie nalicza się w przypadku stałego zameldowania poza granicami administracyjnymi miasta. Punktacja nie podlega sumowaniu.
2. Przegęszczenie	1) poniżej 3 m ² na osobę w miejscu zamieszkania. 2) od 3,01 do 4,00 m ² . 3) od 4,01 do 5,00 m ² . 4) od 5,01 do 6,00 m ² .	12 pkt 10 pkt 8 pkt 6 pkt	Punkty w przypadku oddzielnego zameldowania stałego małżonków i jednoczesnego zamieszkiwania małżonków pod jednym adresem, liczone są na podstawie potwierdzenia tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe) lub wynajmującego pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy, przed złożeniem wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków metraż (pow. mieszkalną) sumujemy

²¹⁾ Uchylony przez §1 pkt 3 uchwały 390/XXXI/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 10 września 2008 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2008 Nr 186, poz. 3396), która weszła w życie 29 października 2008 r.

²²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 13 uchwały Nr 598/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały 365/XXIX/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika (Dz.Urz. Woj. Śląs. z 2010 Nr 8, poz. 120), która weszła w życie 5 lutego 2010 r.

			dzieląc je przez ilość zamieszkałych tam osób.
3. Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych (domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze itp.) z wyłączeniem zakładów poprawczych	1) Jeżeli wniosek zostanie złożony: nie później niż w ciągu 12 m-cy po opuszczeniu placówki. 2) do 25 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu.	15 pkt 10 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku.
4. 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 będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego. 3) wnioskodawca jest ofiarą przemocy domowej.	3 pkt 6 pkt 6 pkt	ad. 1) i 2) Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku osoby w wieku powyżej 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności -wydane przez Powiatowy Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności. Punktacja za wszystkie osoby niepełnosprawne podlega sumowaniu ad. 3) Wnioskodawca-ofiara przemocy domowej dołącza opinię OPS dot. objęcia procedurą Niebieskiej Karty bądź OIKiP lub potwierdzenie wyroku sądu w sprawie o znęcanie nad rodziną. Punktacja podlega sumowaniu

5. Stan rodzinny	<p>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.</p> <p>2) Za rodzinę w której wychowuje się troje i więcej dzieci w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się w wieku do 25 lat.</p> <p>3) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem.</p> <p>4) Małżeństwo z 5-letnim (i powyżej) stażem, wychowujące dziecko lub dzieci w wieku szkolnym, zameldowane i zamieszkujące razem w warunkach przegęszczenia poniżej 5 m² na osobę.</p>	<p>2 pkt 6 pkt 2 pkt 6 pkt</p>	<p>ad. 1) i 2) Wymagane potwierdzenie szkoły w przypadku osób pomiędzy 16 a 25 rokiem życia.</p> <p>ad. 3) Wymagane potwierdzenie wynajmującego (ile osób mieszka - opłata za media) oraz orzeczenie rozwodu.</p> <p>ad. 4) Wymagany akt zawarcia małżeństwa.</p> <p>Punktacja podlega sumowaniu.</p>
6. Warunki mieszkaniowe	<p>1) zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną.</p> <p>2) Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą.</p>	<p>5 pkt 3 pkt</p>	<p>ad. 1) odpowiednie służby powinny potwierdzić zły stan techniczny lokalu. Lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub rozbiórki, bądź lokal w którym stwierdzono występowanie czynników zagrażających zdrowiu. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktowej.</p> <p>ad. 2) Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone i przez zarządcę, właściciela budynku prywatnego dysponenta.</p>
7. Bezdomność - w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	<p>Przebywanie w schroniskach, przytuliskach lub mieszkaniach chronionych itp i 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 objęte przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności w</p>	<p>6 pkt 15 pkt 4 pkt</p>	<p>Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, Dzielnicowego bądź OPS. Osoby bezdomne, realizujące przez co najmniej 6 miesięcy indywidualny program wychodzenia z</p>

	tym przebywających w mieszkaniach chronionych.		bezdomności, otrzymują dodatkowe punkty. Wymagane jest pisemne poświadczenie realizacji programu przez Ośrodek Pomocy Społecznej Punktacja podlega sumowaniu.
8. Bierność wnioskodawcy	Odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu 2 różnych lokali.	- 10 pkt	
9. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) Zaległości w opłatach za używanie lokalu ponad 3 miesiące. 2) Zaległości w opłatach za używanie lokalu ponad 6 miesięcy. 3) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną. 4) Samowolne zajęcie lokalu.	- 5 pkt -10 pkt -10 pkt -15 pkt	ad. 1 i 2 Wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za wnoszenie opłat związanych z użytkowaniem lokalu. ad. 1, 2, 3 i 4 Punktacja naliczana jest na podstawie informacji wynajmującego, dysponenta, właściciela lokalu.
10. Stan majątkowy	1) posiadają prawo do lokalu za wyjątkiem osób ubiegających się o zmianę mieszkania komunalnego w zasobach Miasta Rybnika. 2) zbyły lokal lub budynek mieszkalny w okresie ostatnich 5 lat.	- 20 pkt - 20 pkt	ad. 1 i 2 dotyczy najemców, właścicieli lub ich małżonków i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym ubiegającym się o przyznanie mieszkania.