



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 23 stycznia 2023 r.

Poz. 397

UCHWAŁA NR LXXVII/497/2023 RADY MIEJSKIEJ W RYKACH

z dnia 19 stycznia 2023 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561, 2456) Rada Miejska w Rykach uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryki, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ryk.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXIV/301/2001 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 28 grudnia 2001r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryki (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002r.poz.309).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Bińczyk

Załącznik do uchwały Nr LXXVII/497/2023
Rady Miejskiej w Rykach
z dnia 19 stycznia 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryki

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryki służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Ryki oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Ryki.

§ 2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Ryk.

§ 3. 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561, 2456);
- 2) ustawie o pomocy społecznej- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, 2270 oraz z 2022 r. poz. 1, 66, 1079, 1692, 1700, 1812, 1967, 2127, 2140 i 2754);
- 3) Kodeksie cywilnym-należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964r.-Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz.1360, 2337, 2339);
- 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Ryki;
- 5) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Rykach;
- 6) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Ryk;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 8) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny, którego definicję określa art.2 ust.1 pkt 6 ustawy ;
- 9) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu
- 10) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicję określa art.2 ust.1 pkt 9 ustawy;
- 11) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U.z 2021r poz. 2021, 1561, 2456);
- 12) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;
- 13) pobliska miejscowość - należy przez to rozumieć pobliską miejscowość, której definicję określa art.2 ust.1 pkt 13 ustawy;

§ 4. Gminną ewidencję zasobów mieszkaniowych prowadzi Burmistrz Ryk.

§ 5. Przedmiotem umowy najmu są lokale mieszkalne, w tym lokale z umową najmu socjalnego lokalu, lokale z umową na czas nieoznaczony oraz lokale zamienne.

§ 6. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane innym jednostkom organizacyjnym gminy na realizację zadań wynikających z odrębnych przepisów.

§ 7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być również wynajmowane osobom niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania Gminy, z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje bez względu na dochód, według zasad określonych w § 22.

Rozdział 2.

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. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu:

- 1) najmu na czas nieoznaczony nie może przekraczać 150% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych i 100% dla gospodarstw wieloosobowych, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych i 75% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie może przekraczać 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych i 75% dla gospodarstw wieloosobowych.

4. W przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony po dacie 21 kwietnia 2019 r., Gmina nie częściej niż co 3 lata weryfikuje spełnienie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu.

5. Weryfikacja dochodu, o którym mowa w ust. 3 następuje zgodnie z zasadami określonymi w art. 21c ustawy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Za warunki zamieszkiwania, które kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się sytuację, gdy zachodzi co najmniej jedna z poniżej określonych sytuacji:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego, potwierdzonym odpowiednim orzeczeniem lekarskim;
- 4) bezdomność - zamieszkiwanie na terenie gminy Ryki potwierdzone zaświadczeniem o obecnie przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością z instytucji pomocy społecznej - Ośrodka Pomocy Społecznej w Rykach.

Rozdział 4.

Kryteria kwalifikacji wniosków

§ 10. 1. Uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony są osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy;
- 2) posiadają warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, określone w § 9;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;

4) spełniają kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

2. Uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu są osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy;
- 2) posiadają warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, określone w § 9;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 4) spełniają kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 1 pkt 2. stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu.

Rozdział 5.

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

§ 11. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom, którzy:

- 1) zamieszkują w warunkach określonych w § 9 uchwały oraz osiągają dochód nie większy niż określony w § 8 ust. 1 pkt 1;
- 2) opuszczają placówkę opiekuńczą w związku z osiągnięciem pełnoletności oraz osiągają dochód nie większy niż określony w § 8 ust. 1 pkt 1;
- 3) zamieszkują bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie niżej wymienione warunki:
 - a) uregulowali w całości należności z tytułu zajmowania lokalu ,
 - b) osiągają dochód nie większy niż określony w § 8 ust. 1 pkt 1,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości;
- 4) przenoszą ośrodek interesów życiowych z zagranicy i spełniają poniższe warunki:
 - a) nie mają możliwości zamieszkania w lokalu, który zajmowali przed wyjazdem za granicę,
 - b) Gmina była ich miejscem zamieszkania przed wyjazdem za granicę,
 - c) osiągają dochód nie większy niż określony w § 8 ust. 1 pkt 1,
 - d) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości;

2. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje wnioskodawcom, którzy:

- 1) zamieszkują w warunkach określonych w § 9 uchwały oraz osiągają dochód nie większy niż określony w § 8 ust. 1 pkt 2;
- 2) opuszczają placówkę opiekuńczą w związku z osiągnięciem pełnoletności oraz osiągają dochód nie większy niż określony w § 8 ust. 1 pkt 2,
- 3) zamieszkują bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie niżej wymienione warunki:
 - a) uregulowali w całości należności z tytułu zajmowania lokalu
 - b) osiągają dochód nie większy niż określony w § 8 ust. 1 pkt 2,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości;
- 4) utracili możliwość zamieszkiwania w lokalu lub budynku mieszkalnym na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 5) są bezdomni w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy o pomocy społecznej;
- 6) przenoszą ośrodek interesów życiowych z zagranicy i spełniają poniższe warunki:

- a) nie mają możliwości zamieszkania w lokalu, który zajmowali przed wyjazdem za granicę,
 - b) Gmina była ich miejscem zamieszkania przed wyjazdem za granicę,
 - c) osiągają dochód nie większy niż określony w § 8 ust. 1 pkt 2,
 - d) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości;
- 7) przedłużają umowę najmu socjalnego lokalu w związku z upływem okresu na jaki została zawarta poprzednia umowa najmu, jeżeli osiągają dochód nie większy niż określony w § 8 ust. 1 pkt 2.

3. W przypadku gdy o najem ubiegają się małżonkowie zamieszkujący pod różnymi adresami, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i drugim miejscu zamieszkania.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 12. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę lokali.

2. Zamiana lokali może nastąpić również na zgodny wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i najemcy lokalu posiadającego tytuł prawny w innych zasobach. Wymaga to zgody właścicieli tych zasobów.

3. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu

4. Burmistrz wyraża zgodę na zamianę na inny wolny lokal z zasobu Gminy, jeżeli:

- 1) powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowanego lokalu znacznie przekracza potrzeby mieszkaniowe najemcy;
- 2) ustalony za lokal czynsz przekracza możliwości finansowe najemcy;
- 3) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie;
- 4) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadwymiarową powierzchnię użytkową.

5. Zamiana lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale mieszkalne o wyższym standardzie jest możliwa tylko w przypadku, gdy najemca zamieszkujący w lokalu o niskim standardzie posiada dochody pozwalające na utrzymanie lokalu mieszkalnego o wyższym standardzie.

6. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1 może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki możliwe do jej realizacji.

7. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu zawieranej na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje samodzielnie Burmistrz Ryk, uwzględniając zasady zawarte w niniejszej uchwale.

2. Wnioski o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy są przyjmowane, rejestrowane i rozpatrywane w Urzędzie Miejskim w Rykach.

3. W przypadku pozytywnego załatwienia wniosku o najem socjalny lokalu lub wniosku o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu Burmistrz oznacza czas, odpowiednio najmu socjalnego lokalu lub przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu.

4. W przypadku negatywnego załatwienia wniosku wnioskodawca może w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o odmowie, zwrócić się do Burmistrza z żądaniem ponownego rozpatrzenia wniosku.

5. Burmistrz rozpatruje żądanie, o którym mowa w ust. 4, w terminie 30 dni od daty jego złożenia i zajmuje ostateczne stanowisko wobec ponownie rozpatrywanego wniosku.

6. Wnioskodawca niezadowolony z ostatecznego stanowiska zajętego przez Burmistrza, może dochodzić swoich praw przed sądem w postępowaniu cywilnym.

§ 14. 1. W związku ze złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego (w tym również najem socjalny lokali, pomieszczeń tymczasowych, zamian oraz o przedłużenie umowy najmu), Burmistrz Ryk w oparciu o dane zawarte we wniosku, dokonuje ustalenia:

- 1) statusu wnioskodawcy, jako członka wspólnoty samorządowej Gminy;
- 2) warunków mieszkaniowych wnioskodawcy kwalifikujących do ich poprawy;
- 3) dochodu wnioskodawcy uprawniającego do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu;
- 4) istnienia okoliczności uzasadniających pierwszeństwo wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu;
- 5) istnienia okoliczności wyłączających zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub zamianę lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Ustalenia okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4, dokonuje się ponownie w związku z zaproponowaniem wnioskodawcy lokalu do wynajęcia.

3. Status wnioskodawcy jako członka wspólnoty samorządowej Gminy potwierdza:

- 1) zameldowanie na pobyt stały lub czasowy na terenie Gminy;
- 2) zatrudnienie lub prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Gminy;
- 3) zlokalizowanie na terenie Gminy centrum życiowego wnioskodawcy; przy jednoczesnym występowaniu jednej z poniżej wskazanych okoliczności:
 - a) pobieranie przez dzieci wnioskodawcy nauki lub uczęszczanie do przedszkola na terenie Gminy,
 - b) pobieranie świadczeń określonych w ustawie o pomocy społecznej z Ośrodka Pomocy Społecznej w Rykach, świadczeń rodzinnych lub pomocy uprawnionym do alimentów na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów,
 - c) zarejestrowanie wnioskodawcy jako osoby bezrobotnej w Powiatowym Urzędzie Pracy w Rykach,
 - d) korzystanie ze świadczeń zdrowotnych w placówkach służby zdrowia na terenie Gminy.

4. Celem sprawdzenia danych zawartych we wniosku Burmistrz może wezwać wnioskodawcę do przedstawienia:

- 1) zaświadczenia pracodawcy o zarobkach wnioskodawcy;
- 2) zeznania podatkowego lub zaświadczenia organów podatkowych o wysokości osiąganego dochodu;
- 3) zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego przez właściwe organy i upoważnionych przez Burmistrza pracowników.

5. Jeżeli wnioskodawca nie zastosuje się do wezwania, o którym mowa w ust. 4, w określonym w wezwaniu terminie albo uniemożliwi lub utrudni przeprowadzenie wywiadu środowiskowego - wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

§ 15. 1. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 8, § 9 i § 12, Burmistrz zawiadamia na piśmie wnioskodawcę o umieszczeniu go na liście osób oczekujących na podpisanie umowy najmu lokalu.

2. Listy, o których mowa w ust. 1 sporządzane i zatwierdzane są przez Burmistrza raz na pół roku.

3. Kolejność wnioskodawców ujętych na liście uwzględnia pierwszeństwo najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu, a także daty złożenia pozytywnie rozpatrzonych wniosków

4. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku nie zostanie potwierdzone spełnienie przez wnioskodawców warunków, o których mowa w § 8, § 9 i § 12, Burmistrz zawiadamia na piśmie wnioskodawcę o odmowie załatwienia wniosku. Pismo to powinno zawierać uzasadnienie faktyczne i prawne odmowy oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania.

5. Zakwalifikowanie wnioskodawcy, jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

§ 16. 1. Burmistrz w oparciu o zatwierdzone listy proponuje wnioskodawcy wolne lokale do wynajęcia. Propozycje lokali do wynajęcia przedkładane są wnioskodawcom na piśmie wg kolejności umieszczenia na listach.

2. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Ryki, obowiązany jest poinformować pisemnie Burmistrza Ryk o przyjęciu lub niezaakceptowaniu propozycji, w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania.

3. Wnioskodawca, który przyjął propozycję wynajęcia lokalu zobowiązany jest do ponownego złożenia wniosku wraz z informacją o przyjęciu propozycji wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

4. Jeżeli w wyniku weryfikacji ponownie złożonego wniosku potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 8 i § 9, Burmistrz zawiadamia pisemnie wnioskodawcę o zgodzie na wynajęcie zaproponowanego wcześniej lokalu.

§ 17. 1. Kontrolę społeczną nad rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy zapewnia oraz opiniuje listę osób uprawnionych do najmu na czas oznaczony i najmu lokalu socjalnego Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisja opiniuje wnioski stosownie do potrzeb.

3. Komisja jest uprawniona do:

- a) kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal komunalny;
- b) kontroli prawidłowości umieszczania osób na liście;
- c) opiniowanie odwołań, skarg i wniosków.

4. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Ryk.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 18. 1. Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę lub lokalu, w którego najem wnioskodawca nie wstąpił po śmierci najemcy, nawiązuje się:

- 1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajmowany na czas nieoznaczony, a wnioskodawca:
 - a) jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego,
 - b) zamieszkiwał w lokalu z najemcą
 - c) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego na terenie gminy Ryki lub pobliskiej miejscowości,
 - d) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwoty określonej w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 2) umowę najmu socjalnego lokalu, jeżeli lokal był wynajęty jako najem socjalny lokalu, a wnioskodawca:
 - a) jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego,

- b) zamieszkiwał w lokalu z najemcą przed datą opuszczenia lokalu przez najemcę lub przed datą śmierci najemcy, c) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego na terenie gminy Ryki lub pobliskiej miejscowości,
- d) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwoty określonej w § 8 ust. 1 pkt 2.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 oraz ust. 2 muszą być spełnione łącznie.

3. Do weryfikacji wniosków, o których mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio przepis § 15 - §18.

§ 19. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 19 obowiązane są w terminie wskazanym przez Burmistrza do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 20. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznaczają się do wynajęcia na czas nieoznaczony w drodze przetargu nieograniczonego.

2. Miesięczna wysokość czynszu najmu lokalu zostanie ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, która jest stawką wywoławczą czynszu.

3. Stawka miesięczna czynszu, którą będzie płacił najemca lokalu jest stawką osiągniętą w drodze przetargu.

Rozdział 10.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy

§ 21. 1. Lokale wydzielone w zasobie mieszkaniowym Gminy odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Rykach, do najmu związanego ze stosunkiem pracy, zwane dalej lokalami służbowymi, będą wynajmowane wg następujących zasad i kryteriów:

- 1) lokale służbowe wynajmowane są wyłącznie na czas trwania stosunku pracy, w związku z którym nawiązuje się umowę najmu;
- 2) zgodę na wynajęcie lokalu służbowego wyraża Burmistrz na wniosek zainteresowanego pracodawcy, chcącego zatrudnić osobę ze względu na jego kwalifikacje lub umiejętności.

2. Wyrażając zgodę na wynajęcie lokalu służbowego Burmistrza kieruje się:

- 1) znaczeniem pracy wykonywanej przez ubiegającego się o najem lokalu służbowego dla zaspokojenia potrzeb członków wspólnoty samorządowej;
- 2) potrzebą zapewnienia kadry niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania instytucji i firm na terenie Gminy.

Rozdział 11.

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

§ 22. 1. Lokale mieszkalne wskazywane osobom niepełnosprawnym powinny być dostosowane do realizacji ich rzeczywistych potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r.poz.1225)

2. Lokale mieszkalne wskazywane osobom niepełnosprawnym powinny w szczególności zapewniać możliwość bezpiecznego dostępu do lokalu, powinny znajdować się na najniższych kondygnacjach budynku lub być wyposażone w niezbędne urządzenia techniczne.

3. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno w szczególności spełniać wymogi w zakresie:

- 1) wymiany wanny na brodzik,
- 2) poszerzenia otworów drzwiowych,
- 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

§ 23. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

§ 24. Wszystkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Rozdział 12.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 25. 1. Określa się zasady przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryki na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego.

2. Gmina może przeznaczyć na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, 2270 oraz z 2022 r. poz. 1, 66, 1079, 1692, 1700, 1812, 1967, 2127, 2140 i 2754); oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447, 1700, 2140), wolne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Ryki.

3. Przeznaczenie lokalu następuje na wniosek Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Rykach skierowanego do Burmistrza.

4. Wskazanie lokalu następuje niezwłocznie z chwilą pozyskania odpowiedniego mieszkania.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe

§ 26. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych skierowaniem do najmu lokalu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.