



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 lutego 2017 r.

Poz. 1129

UCHWAŁA NR 27.268.2017 RADY MIASTA RYDUŁTOWY

z dnia 16 lutego 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), w związku z art. 4, 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 2016 r. poz. 1610) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 296 z późn. zm.)

Rada Miasta Rydułtowy po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/411/10 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 22 października 2010 r. uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rydułtowy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VII.42.2011 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 127, poz. 2426 z późn. zm.), z zastrzeżeniem § 4.

§ 4. 1. Dochody wykazane na wnioskach osób, złożonych do dnia 31.12.2016 r. definiowane są na podstawie uchwały Nr VII.42.2011 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 127, poz. 2426 z późn. zm.).

2. Po wejściu w życie niniejszej uchwały dotychczasowe wykazy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, sporządzone na podstawie uchwały Nr VII.42.2011 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zachowują moc do dnia 31 grudnia 2017 r.

§ 5. Uchwałę ogłasza się poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rydułtowy oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 6. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Przewodniczący Rady Miasta Rydułtowy

Lucjan Szwan

Załącznik do Uchwały Nr 27.268.2017
Rady Miasta Rydułtowy
z dnia 16 lutego 2017 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.

Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) - zwanej dalej "ustawą".

§ 2.

1. Burmistrz Miasta powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową, której przedmiotem działania jest kontrola rozpatrywania wniosków o najem i zamianę mieszkań, a także sprawdzanie warunków mieszkaniowych wnioskodawców.
2. Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia ustala regulamin działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa weryfikuje i opiniuje wniosek oraz przedstawia Burmistrzowi opinię co do zawarcia umowy najmu.

§ 3.

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

Rozdział 2 Kryteria wyboru osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu na czas nieokreślony

§ 4.

1. Lokale komunalne wynajmuje się osobom, które są członkami wspólnoty samorządowej, a dochody tych osób w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub weryfikacji nie przekroczyły:
 - 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 200 % najniższej emerytury,
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 100 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę.
2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom, które są członkami wspólnoty samorządowej, a dochody tych osób w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub weryfikacji nie przekroczyły:
 - 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100 % najniższej emerytury,
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 85 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę.
3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu najmu w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub weryfikacji nie może przekroczyć:
 - 1) w przypadku najmu lokali komunalnych:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym – dochody poniżej 40 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym – dochody poniżej 30 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę,
 - 2) w przypadku najmu lokali socjalnych:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym – dochody poniżej 30 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym – dochody poniżej 20 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę.
4. Za dochód uważa się dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn zm.).
5. Kryterium dochodowe określone w ust. 1 podwyższa się o 15% w przypadkach osób niepełnosprawnych, osób samotnie wychowujących dziecko, rodzin wielodzietnych oraz osób, które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych.
6. Gospodarstwo domowe tworzą osoby ubiegające się o przyznanie mieszkania i ujęte we wniosku o jego przyznanie.

7. Jako warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się warunki:
 - 1) osób zamieszkujących w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi;
 - 2) osób zajmujących lokal, w którym na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi;
 - 3) osób, które zamieszkują w budynkach będących własnością ich rodziny prowadzących osobne gospodarstwo domowe, bez możliwości dalszego zamieszkiwania ze względu na sytuację rodzinną;
 - 4) osób, których zajmowany lokal został uszkodzony ze względu na zdarzenie losowe takie jak pożar, klęska żywiołowa, katastrofa.

§ 5.

1. W celu przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego najemca składa wniosek, którego wzór określi Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.
2. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego na podstawie ustawy lub wobec której prawomocnie orzeczono eksmisję, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal, jeżeli:
 - 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu,
 - 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu,
 - 3) osoba ta oraz osoby wspólnie z nią zamieszkujące przestrzegają porządku domowego.
3. Do przypadków wskazanych w ust. 2, nie stosuje się przepisów dotyczących kryteriów przyznania lokali mieszkalnych.
4. Na wniosek osoby, z którą wcześniej rozwiązano umowę najmu lokalu komunalnego, a która nadal zamieszkuje w tym lokalu, możliwe jest zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli:
 - 1) zajmowany lokal zostanie przekwalifikowany na lokal socjalny,
 - 2) osoba ta spełnia kryteria dochodowe, określone w § 4 ust. 2,
 - 3) osoba ta znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
5. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 4, określi w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta.

Rozdział 3 Lokale socjalne

§ 6.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, którego utrata nastąpiła w szczególności na skutek:
 - a) zdarzenia losowego takiego jak klęska żywiołowa, katastrofa, pożar,
 - b) zobowiązania do opróżnienia lokalu, wymagającego koniecznego remontu, co winno potwierdzić orzeczenie właściwego organu do spraw nadzoru budowlanego,
- 3) z innych ważnych przyczyn społecznych znajdują się w sytuacji uzasadniającej przyznanie lokalu socjalnego.

Rozdział 4 Najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 7.

1. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych gminy o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² będą oddane w najem za zapłatą czynszu według obowiązujących stawek czynszu dla zasobów gminnych.
2. Wolny lokal o powierzchni powyżej 80 m² może być wynajęty dla osób tworzących gospodarstwo domowe składające się co najmniej z pięciu osób.
3. W przypadku braku na liście, o której mowa w § 9 ust. 7 wniosku z liczbą osób, o której mowa w ust. 2, lokal może zostać wskazany dla osób tworzących gospodarstwo domowe składające się z mniejszej liczby osób.

Rozdział 5**Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych****§ 8.**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej, którzy udokumentują zamieszkiwanie na terenie Miasta Rydułtowy z zamiarem stałego pobytu i spełniają pozostałe warunki, określone w niniejszej uchwale.
2. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wniosek, do którego załącza:
 - 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Miasta Rydułtowy,
 - 2) poświadczenie dotyczące wysokości uzyskiwanych dochodów,
 - 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922), w celu realizacji wniosku.
3. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek i informuje o zmianach, mających wpływ na realizację wniosku.
4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń, zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych, dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.
5. Wniosek podlega ocenie punktowej, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
6. Wnioski osób nie spełniających kryteriów, uprawniających do ubiegania się o najem lokalu nie będą rozpatrywane, o czym pisemnie poinformowany zostanie wnioskodawca. W przypadku ponownego ubiegania się przez wnioskodawcę o lokal, poprzedni okres oczekiwania nie zostanie uwzględniony.
7. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 2, określi w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta.

§ 9.

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa weryfikuje i opiniuje wniosek do uzyskania skierowania do zawarcia umowy najmu.
2. Na podstawie złożonych, zweryfikowanych wniosków mieszkaniowych sporządzany jest roczny projekt listy osób, z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu komunalnego lub socjalnego. Lista uwzględniać będzie rok złożenia wniosku.
3. Na liście nie są umieszczane osoby z wyrokami eksmisyjnymi orzeczonymi przez Sąd. O przyznaniu lokalu dla tych osób decyduje Burmistrz Miasta na podstawie opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Kolejność na liście uwarunkowana jest liczbą uzyskanych punktów.
5. Projekt listy, o którym mowa w ust. 2, po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta, podaje się do publicznej wiadomości do dnia 31 stycznia poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 14 dni.
6. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty jej podania do publicznej wiadomości.
7. Po rozpatrzeniu odwołań ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na dany rok podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.
8. Wskazanie lokalu następuje według kolejności wniosków, umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju i powierzchni lokalu, odpowiedniego do struktury i dochodów rodziny wnioskodawcy.
9. Osoby umieszczone w wykazach, które odmówią przyjęcia zaproponowanego lokalu, zostają skreślone z listy bez możliwości odwołania.

§ 10.

1. Osoby, które złożyły wnioski o najem lokalu mieszkalnego zobowiązane są do składania corocznych oświadczeń weryfikujących w terminie do 15 grudnia, począwszy od roku następnego po złożeniu wniosku. Oświadczenia powinny zawierać informacje o sytuacji mieszkaniowej i materialnej wnioskodawcy.
2. W terminie do 31 stycznia każdego roku dokonuje się weryfikacji danych dotyczących sytuacji materialnej i mieszkaniowej wnioskodawców w oparciu o złożone oświadczenia weryfikujące, o których mowa w ust. 1.
3. Osoby, które po przeprowadzonej weryfikacji nie spełnią warunków niniejszej uchwały, kwalifikujących ich do zawarcia umowy najmu lokalu albo nie złożą oświadczenia weryfikującego w wyznaczonym

terminie, zostaną wykreślone z wykazu osób uprawnionych. Wnioskodawca zostanie pisemnie poinformowany o wykreśleniu z wykazu wraz z podaniem przyczyny wykreślenia.

4. Lokal mieszkalny przyznaje Burmistrz Miasta w drodze skierowania.

§ 11.

Burmistrz Miasta, z pominięciem list osób, z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu komunalnego lub socjalnego, 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,
- 4) samotnie wychowujące dziecko,
- 5) osoby niepełnosprawne,
- 6) tworzące rodzinny wielodzietne, w przypadku gdy rodzina wielodzietna ubiega się o mieszkanie.

Rozdział 6

Zasady najmu lokalu nie zamieszkiwanego przez najemcę na skutek śmierci lub z innych przyczyn

§ 12.

1. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 i 2, możliwość zawarcia umowy najmu na warunkach czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy:
 - 1) z osobami bliskimi, które wspólnie zamieszkują z najemcą:
 - a) małżonkiem nie będącym współnajemcą lokalu,
 - b) pełnoletnimi dziećmi najemcy lub ich współmałżonkami,
 - c) rodzicami lub innymi osobami, wobec których najemca jest zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
 - d) osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,
 - e) osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres nie krótszy niż 2 lata, pod warunkiem, że osoby te nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i nie jest możliwe wyprowadzenie się tych osób wspólnie z najemcą,
 - 2) z pełnoletnimi wnukami najemcy oraz pełnoletnim rodzeństwem najemcy w razie śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwali wspólnie z najemcą przez okres nie krótszy niż 10 lat, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Zawarcie umowy najmu może nastąpić wyłącznie za zgodą Burmistrza Miasta, wyrażoną skierowaniem do zawarcia umowy najmu.

Rozdział 7

Zamiana lokalu

§ 13.

1. Najemcy lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali wyłącznie za zgodą Burmistrza Miasta, wyrażoną skierowaniem do zawarcia nowych umów najmu.
2. Zamiana może polegać na:
 - 1) przyznaniu wolnego lokalu mieszkalnego w zamian za dotychczas zajmowany przez najemcę lokal mieszkalny w szczególnie uzasadnionych przypadkach, zwłaszcza takich jak:
 - a) warunki zdrowotne,
 - b) nadmierne zagęszczenie lokalu tj. zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada poniżej 5 m² powierzchni pokoi,
 - c) zamianie zamieszkiwania z większego na mniejsze o równorzędnym lub niższym standardzie,
 - d) warunki mieszkaniowe lub społeczne.
 - 2) zamianie lokalu pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
 - 3) zamianie lokalu pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w przypadku:
 - a) braku zaległości czynszowych oraz innych opłat związanych z używaniem lokalu w przeciągu

12 miesięcy poprzedzających dokonanie zamiany w przypadku obydwu najemców,

b) ważnych powodów rodzinnych lub społecznych.

3. Warunkiem zamiany lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, jest złożenie wniosku, którego wzór określi w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta.
4. Wnioski o zamianę lokalu weryfikuje i opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Załącznik do Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego rozpatruje się na podstawie kompletnie i wiarygodnie wypełnionego formularza w oparciu o niżej podaną punktację.

Kryterium	Opis	Punkty	Uwagi
1. zamieszkiwanie na terenie miasta Rydułtowy	1) do 2 lat przed złożeniem wniosku	2	punkty naliczane na dzień weryfikacji wniosku z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania, potwierdzenie tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe lub udostępniającego lokal pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media, punktacja nie podlega sumowaniu
	2) powyżej 2 lat przed złożeniem wniosku	4	
2. wychowankowie placówek opiekuńczo - wychowawczych z wyłączeniem zakładów poprawczych	1) wniosek złożony nie później niż 12 m-cy po opuszczeniu placówki	2	punkty nie sumują się, są przydzielane na dzień weryfikacji wniosku
	2) wniosek złożony do 25 roku życia, przez osoby które nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu	2	
3. stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne	1) wnioskodawca lub członkowie jego rodziny, będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego	5	ad. 1 wymagane orzeczenie, potwierdzające niepełnosprawność albo orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej, w przypadku dziecka niepełnosprawnego - orzeczenie o niepełnosprawności a w przypadku osoby pow. 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności ad. 2 wymagana opinia MOPS lub Policji, dotycząca objęcia procedurą Niebieskiej Karty lub potwierdzenie wyroku sądu w sprawie o znęcanie się nad rodziną
	2) wnioskodawca jest ofiarą przemocy domowej	5	
4. stan rodzinny	1) za każde dziecko do 18 roku życia	5	potwierdzenie komórki organizacyjnej właściwej do spraw ewidencji ludności opinia MOPS
	2) rodzic faktycznie samotnie wychowujący dzieci/dziecko, niezależnie od kwestii władzy rodzicielskiej drugiego rodzica	5	
5. sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) zaległości w opłatach za używanie lokalu ponad 3 miesięczne,	- 12	ad. 1 i 2 wszystkie osoby dorosłe, zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za wnoszenie opłat za używanie lokalu
	2) zaległości w opłatach za używanie lokalu ponad 6 miesięczne	- 15	
	3) dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego	- 15	

	4) samowolne zajęcie lokalu	- 20	właściciela lokalu
6. stan majątkowy	1) posiadanie prawa do lokalu za wyjątkiem ubiegających się o zamianę mieszkania komunalnego	- 15	dotyczy najemców, właścicieli lub ich małżonków i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym, ubiegających się o przyznanie mieszkania
	2) posiadanie prawa do lokalu na zasadzie najmu na czas nieokreślony	- 10	
	3) posiadanie prawa do lokalu na zasadzie najmu na czas określony	- 5	
	4) zbycie lokalu lub budynku mieszkalnego w okresie ostatnich 5 lat	- 15	