

**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.

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 i 7, art. 40 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze 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 (j. t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

**Rada Miasta Rydułtowy
uchwała co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Mieszkaniowy zasób gminy (lokale komunalne i socjalne) stanowią lokale zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) - 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. Społeczna Komisja Mieszkaniowa weryfikuje i opiniuje wnioski 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 zawarcie umowy najmu 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 zawarcie umowy najmu nie przekroczyły:
 - 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100% najniższej emerytury,
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 75% najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę.
3. Za dochód uważa się dochody członków gospodarstwa domowego określone w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.
4. Gospodarstwo domowe tworzą osoby, ubiegające się o przyznanie mieszkania i ujęte we wniosku o jego przyznanie.

§ 5.

1. Umowę o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera się na czas nieokreślony, za wyjątkiem umowy najmu lokalu socjalnego oraz przypadków określonych w ustawie.
2. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na czas określony, maksymalnie do 3 lat, z możliwością jej przedłużenia na czas określony. Przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego może nastąpić, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

Rozdział 3. Lokale socjalne

§ 6.

1. W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się lokale, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne.
2. Wydzielenia lokali socjalnych dokonuje Burmistrz Miasta. Ich ewidencję zakłada i prowadzi wyznaczona komórka organizacyjna Urzędu Miasta bądź jednostka organizacyjna Miasta.
3. Lokalem socjalnym jest lokal o obniżonym standardzie z gorszym wyposażeniem technicznym.

§ 7.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, utrata którego 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.

Rozdział 4. 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 (j. t. Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz 926 ze zm.), 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 niniejszej uchwały, stanowiącym integralną część uchwały.
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. Kolejność na liście uwarunkowana jest liczbą uzyskanych punktów.
3. Projekt listy, o którym mowa w ust. 2 po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta, podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta na okres 14 dni i umieszczenie na stronach BIP Miasta Rydułtowy.
4. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty jej podania do publicznej wiadomości.
5. 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 na stronach BIP Miasta Rydułtowy.
6. Wskazanie lokalu następuje według kolejności wniosków, umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu, odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.
7. Osoby umieszczone w wykazach, które odmówią przyjęcia zaproponowanego lokalu, zostają skreślone z listy.

§ 10.

1. Osoby, które złożyły wnioski o najem lokalu mieszkalnego zobowiązane są do składania corocznych oświadczeń weryfikujących w terminie do 15 października. Oświadczenia powinny zawierać informacje o sytuacji mieszkaniowej i materialnej wnioskodawcy.
2. W terminie do 15 listopada każdego roku dokonuje się weryfikacji danych dotyczących sytuacji materialnej i mieszkaniowej wnioskodawców w oparciu o złożone oświadczenia weryfikujące.
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 skierownia.

§ 11.

Burmistrz 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,
- 4) zamieszkują w lokalu, w którym istnieje stan zagrożenia życia lub mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego,
- 5) z innych ważnych przyczyn społecznych.

Rozdział 5.

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

§ 12.

1. Dopuszcza się, 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 6. Kaucje mieszkaniowe

§ 13.

1. Warunkiem do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, jest wpłata kaucji mieszkaniowej, zabezpieczającej należności z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucję wpłaca się na rachunek bankowy Zakładu Gospodarki Komunalnej w Rydułtowach.
3. Kaucję ustala się w wysokości 10 - krotnej wartości miesięcznego czynszu za dany lokal.
4. Burmistrz Miasta może zwolnić z obowiązku wpłacenia kaucji w szczególności:
 - a) osoby uzyskujące lokal w wyniku dokonania na koszt własny nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy budynku,
 - b) osoby, które na własny koszt przeprowadziły remont kapitalny tych lokali,
 - c) osoby, które opuściły dom dziecka z uzyskaniem pełnoletności,
 - d) repatriantów.

Rozdział 7. Zamiana lokalu

§ 14.

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. Na tych samych warunkach zamiany mogą dokonywać najemcy lokali mieszkaniowego zasobu gminy z osobami fizycznymi, posiadającymi tytuł prawny do lokalu spółdzielczego, zakładowego, a także stanowiącego osobny przedmiot własności.
3. Zamiana może polegać na 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 równorzednym lub niższym standardzie,

Rozdział 8. Postanowienia końcowe

§ 15.

1. Ta sama osoba bądź małżonkowie nie mogą zajmować dwóch lub więcej lokali mieszkalnych, jeżeli przynajmniej jeden z lokali stanowi mieszkaniowy zasób gminy.
2. W razie naruszenia przepisu ust.1 dysponent zasobu mieszkaniowego wezwie osobę do wskazania mieszkania, w którym chce mieszkać w terminie nie krótszym niż 3 miesiące.
3. Po bezskutecznym upływie terminu, wyznaczonego przez dysponenta wynajmujący rozwiąże z najemcą umowę najmu, zobowiązując go do opróżnienia i zdania mieszkania.

§ 16.

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy zobowiązani są do przestrzegania regulaminu porządku domowego.
2. W przypadku rażącego nieprzestrzegania regulaminu porządku domowego wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 17.

1. W terminie do dnia 31 grudnia 2011 roku zostanie dokonana weryfikacja wniosków i przedstawione zostaną do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych.
2. Wnioski osób, złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwały, w stosunku do których nie zostanie złożone oświadczenie weryfikujące lub które nie spełnią przesłanek uchwały, nie będą rozpatrywane, o czym wnioskodawca zostanie pisemnie poinformowany. Kończy to postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.
3. Po wejściu w życie niniejszej uchwały dotychczasowe wykazy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, sporządzone na podstawie Uchwały Nr XIX/148/08 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 13 marca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zachowują moc do czasu dokonania weryfikacji, o której mowa w ust. 1.

§ 18.

Traci moc Uchwała Nr XIX/148/08 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 13 marca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie jednego miesiąca od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, za wyjątkiem § 10 ust. 1-3, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

Przewodniczący Rady Miasta
Rydułtowy

Lucjan Szwan

Załącznik do Uchwały Nr VII.42.2011
Rady Miasta Rydułtowy
z dnia 25 marca 2011 r.
Zalacznik1.odt

Regulamin przyznawania mieszkań punktacja