



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 stycznia 2012 r.

Poz. 570

UCHWAŁA NR XIII/194/2011 RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 21 grudnia 2011 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2005r. Dz.U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, zgodnie z uchwałą Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz.Urz. Woj. Śl. Nr 254, poz. 3940 z dnia 3 grudnia 2010r.)

RADA MIASTA RACIBÓRZ

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności poprzez zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz, o którym mowa 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 (t.j. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 2) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 3) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;

- 4) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.);
- 6) najniższej emeryturze - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski";
- 7) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;
- 8) członku wspólnoty samorządowej, którą z mocy prawa tworzą mieszkańcy Gminy Miasta Racibórz - należy przez to rozumieć osobę fizyczną mającą miejsce zamieszkania na terenie Gminy Miasta Racibórz udokumentowane zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami (w tym oświadczeniem);
- 9) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu mieszkalnego i zgłoszone do wspólnego zamieszkania;
- 10) skierowaniu - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta Miasta Racibórz lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;
- 11) miejscu zamieszkania - należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania w rozumieniu art. 25 i następne ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.);
- 12) trudnych warunkach materialnych - należy przez to rozumieć osoby, których:
 - a) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym w przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego,
 - b) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 65 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym w przypadku wynajęcia lokalu socjalnego.
- 13) trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć:
 - a) osoby zamieszkujące w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy, modernizacji i remontów,
 - b) osoby pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
 - c) osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej oraz nie więcej niż 10 m², jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, o którym orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2008 r. Nr 14, poz. 92 z późn. zm.),
 - d) wychowanków domów dziecka, placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy Miasta Racibórz lub zamieszkałych na terenie Gminy Miasta Racibórz przed umieszczeniem w wyżej wymienionych placówkach. Osoby te uprawnione są do wynajęcia lokalu w przypadku uprawdopodobnienia braku możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje tytuł prawny rodzicom biologicznym, na podstawie opinii wydanej przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zostać złożony nie później niż w okresie trzech lat od osiągnięcia pełnoletności, a gdy po uzyskaniu pełnoletności, wychowanek nadal pozostaje w placówce opiekuńczo-wychowawczej, nie później niż w okresie trzech lat od jej opuszczenia,
 - e) osoby opuszczające mieszkania chronione w przypadku uprawdopodobnienia braku możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, w którym mieszkały przed pobytem w mieszkaniu chronionym, na podstawie opinii wydanej przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej,

- f) osoby objęte programem wychodzenia z bezdomności realizowanym przez Gminę Miasta Racibórz,
- g) osoby bezdomne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 z późn. zm.), których bezdomność zostanie potwierdzona opinią Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Racibórz przeznaczone są do wynajęcia na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:

- 1) pisemnego skierowania;
- 2) prawomocnego wyroku sądu ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu;
- 3) prawomocnego wyroku sądu ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu;
- 4) prawomocnego wyroku sądu orzekającego uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego lub lokalu socjalnego;
- 5) protokołu z przetargu, w przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej 80m² w drodze przetargu.

3. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w odrębnym trybie niż przyjęte w uchwale są osoby:

- 1) dokonujące we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń o dotychczasowej funkcji innej niż mieszkalna;
- 2) repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Racibórz w celu osiedlenia się na stałe na terenie Miasta Racibórz.

Rozdział 2.

Kryteria kwalifikujące do wynajęcia z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Racibórz lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego

§ 5. 1. Wynajęcie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz przysługuje osobom uprawnionym w myśl przepisów ustawy do lokalu socjalnego lub zamiennego oraz osobom pozostającym w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych, w rozumieniu niniejszej uchwały.

2. Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje dochody wszystkich osób ubiegających się o wynajęcie lokalu i zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z okresu 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu, a także przed objęciem projektem wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz w danym roku kalendarzowym oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. W przypadku uzyskiwania dochodu w walucie obcej, wysokość tego dochodu ustala się według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego z dnia złożenia wniosku, z dnia dokonania weryfikacji przed objęciem projektem wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz w danym roku kalendarzowym oraz z dnia dokonania weryfikacji przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

3. Kryterium trudnych warunków materialnych nie stosuje się do osób uprawnionych w świetle przepisu § 6 ust. 1 pkt 1, pkt 3, pkt 5 - 7, § 7 ust. 1 pkt 1 i pkt 4, § 8, § 9, § 10, § 11, § 13.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 6. 1. Zgoda na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądu, a także pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych wymienionych w § 3 pkt 13 lit. a i b uchwały;
- 2) pozostającym w dniu wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 3 pkt 13 lit. c-g i jednocześnie spełniają kryteria trudnych warunków materialnych, o których mowa w § 3 pkt 12 lit. a uchwały;

- 3) dokonującym zamiany lokali na warunkach określonych w § 9 uchwały;
- 4) które utraciły tytuł prawny do dalszego zamieszkania w lokalu socjalnym i spełniają kryteria trudnych warunków materialnych, o których mowa w § 3 pkt 12 lit. a uchwały;
- 5) którym wypowiedziano stosunek najmu lub które utraciły tytuł prawny z powodu zaległości w zapłacie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu pod warunkiem, że osoby te uregulowały zobowiązania wobec wynajmującego;
- 6) które na podstawie umowy przedwstępnej dokonały adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 7) wyłonionym w drodze przetargu na wysokość miesięcznego czynszu najmu lokalu mieszkalnego.

2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje osobie, o której mowa w ust. 1 pkt 2-6, jeżeli osoba ta, a także osoby, które pozostają z nią we wspólnym gospodarstwie domowym nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

3. W razie powzięcia przez Gminę i udokumentowania nieprawdziwego złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2, Gmina ma prawo wypowiedzieć umowę najmu na warunkach określonych w ustawie.

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń

§ 7. 1. Zgoda na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) uprawnionym w myśl przepisów ustawy do lokalu socjalnego, jeżeli obowiązek wynajęcia tego lokalu spoczywa na Gminie;
- 2) które utraciły tytuł prawny do dalszego zamieszkania w lokalu socjalnym i spełniają kryteria trudnych warunków materialnych, o których mowa w § 3 pkt 12 lit. b pod warunkiem, że brak jest zaległości czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego w stosunku do osób, których dochód nie przekracza kryterium trudnych warunków materialnych, o których mowa w § 3 pkt 12, które posiadają zadłużenia z tytułu nie opłacenia czynszu lub innych opłat za używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym ugodę o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia oraz wywiązują się z zawartej ugody przez okres co najmniej 3 miesiące. Wniosek o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego należy złożyć w terminie 3 miesiące przed dniem wygaśnięcia umowy.
- 4) pozostającym w dniu wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 3 pkt 13 lit. c-g i jednocześnie spełniają kryteria trudnych warunków materialnych, o których mowa w § 3 pkt 12 lit. b uchwały;
- 5) dokonującym zamiany lokali na warunkach określonych w § 9 uchwały;
- 6) osobom, którym na podstawie zawartych przez Gminę Miasta Racibórz porozumień z wierzycielami przysługuje wynajęcie lokalu socjalnego, jeżeli osoby te spełniają kryteria trudnych warunków materialnych, o których mowa w § 3 pkt 12 lit. b uchwały;

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony tj. na okres 3 lat.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

§ 8. Z mieszkaniowego zasobu gminy wyodrębnia się zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem na okres 3 miesiące, w przypadkach określonych w ustawie.

Rozdział 5.

Zasady dokonywania zamian lokali

§ 9. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczany przez Gminę w przypadkach uzasadnionych, w tym w szczególności:

- a) utrudnionym dostępem do lokalu z powodu stanu zdrowia lub wieku wnioskodawcy (wiek powyżej 75 lat, orzeczone inwalidztwo lub choroba o ciężkim przebiegu poświadczona zaświadczeniem lekarskim),
 - b) na lokal o mniejszej powierzchni, bądź na lokal położony na niższej kondygnacji budynku,
 - c) na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego położonego w budynku, w którym lokale przeznaczone są do wynajęcia jako lokale socjalne.
- 2) w związku z planowanym remontem budynku lub lokalu, wynikających z ustaleń zawartych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz;
 - 3) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z zastrzeżeniem ust. 6;
 - 4) pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcą lokalu mieszkalnego będącego w innych zasobach za zgodą właścicieli lokali.

2. W przypadku wzajemnej zamiany pomiędzy najemcami lokali socjalnych, lokale będące przedmiotem zamiany zostaną wynajęte na okres ustalony w dotychczas obowiązujących umowach najmu każdego z kontrahentów.

3. Warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się zamianę lokalu mieszkalnego osób, wobec których sąd orzekł eksmisję pod warunkiem, że zamiana dotyczy lokalu o niższym standardzie lub mniejszym metrażu.

5. Dopuszcza się wyrażenie zgody na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym ugodę o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień ugody.

6. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² wynajęte w drodze przetargu na wysokość miesięcznego czynszu najmu mogą być przedmiotem zamiany, pod warunkiem, że nowy najemca przejmie wszystkie zobowiązania poprzedniego najemcy.

7. Wykazy osób składających wnioski o zamianę lokalu udostępnia się osobom zainteresowanym zamianą lokalu po złożeniu przez wnioskodawcę zamiany, pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na udostępnienie jego danych osobowych osobom trzecim.

Rozdział 6.

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

§ 10. W przypadku opuszczenia na stałe przez najemcę lokalu, lokal ten może być wynajęty na rzecz wstępnych, zstępnych w linii prostej, rodzeństwa, osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 2 lat, z zastrzeżeniem, iż najemca nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne oraz nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego, a także nie posiada spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 11. W przypadku osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w myśl art. 691 Kodeksu cywilnego, lokal ten może być wynajęty na rzecz wstępnych, zstępnych w linii prostej, rodzeństwa, jeżeli osoby te zamieszkiwały wspólnie z najemcą do czasu jego zgonu przez okres co najmniej 2 lat.

§ 12. Wynajęcie lokalu przysługuje osobie, o której mowa w § 10 i § 11, jeżeli osoba ta, a także osoby, które pozostają z nią we wspólnym gospodarstwie domowym nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Rozdział 7.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy

§ 13. 1. Lokale mieszkalne mogą zostać wynajęte na czas trwania stosunku pracy osobom posiadającym wysokie kwalifikacje zawodowe lub sprowadzonym do Raciborza ze względu na potrzeby kadrowe i podejmujące pracę zgodnie z wykształceniem w sferze budżetowej lub samorządowej z wyłączeniem podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.

2. Kwalifikacji wniosków o wynajem lokali, o których mowa w ust. 1 dokonuje Prezydent Miasta.

§ 14. Lokale mieszkalne, o których mowa w § 13 ust. 1 na wniosek kierownika jednostki działającej w administracji rządowej lub samorządowej z wyłączeniem podmiotów prowadzących działalność gospodarczą mogą zostać wynajęte lub oddane przez Prezydenta Miasta do dyspozycji tej jednostki celem zakwaterowania osób (osoby) posiadających wysokie kwalifikacje zawodowe lub sprowadzonych do Raciborza ze względu na potrzeby kadrowe.

§ 15. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkolnych oraz w budynkach placówek oświaty należących do Gminy Miasta Racibórz, jak również lokale w budynkach użytkowanych przez szkoły będą wynajmowane nauczycielom i pracownikom zatrudnionym w szkołach na czas trwania stosunku pracy w szkole/placówce oświaty.

2. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1 będą zawierane przez dyrektorów szkół/placówek oświaty.

3. Jeżeli ustanie stosunku pracy nastąpiło na skutek reorganizacji, połączenia lub likwidacji placówki oświaty/szkoły albo przejścia na emeryturę lub rentę, osobom wymienionym w ust. 1 przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

4. W przypadku śmierci pracownika, o którym mowa w ust. 1 w czasie trwania stosunku pracy lub przed wynajęciem lokalu zamiennego, dostarczenie lokalu zamiennego następuje na rzecz osób bliskich pracownika w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego.

5. Wynajęcie lokalu przysługuje osobie, o której mowa w ust. 3 i ust. 4, jeżeli osoba ta, a także osoby, które pozostają z nią we wspólnym gospodarstwie domowym nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Rozdział 8.

Zasady wynajmowania wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 16. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznaczają się do wynajęcia na wysokość miesięcznego czynszu najmu w drodze przetargu w przypadku:

- 1) braku prawnej możliwości podjęcia procedury sprzedaży;
- 2) bezskutecznej sprzedaży.

2. W przypadku nie wyłonienia najemcy lokalu, o którym mowa w ust. 1 w drodze przetargu na wysokość miesięcznego czynszu najmu, lokal zostanie wynajęty na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

3. Wolny budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny) podlega sprzedaży w trybie publicznego przetargu z pominięciem procedur zmierzających do wynajęcia .

Rozdział 9.

Kaucja mieszkaniowa

§ 17. 1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucję ustala się w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Postanowienia zawarte w ust. 1 nie dotyczą przypadków, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy oraz przypadków:

- 1) zamiany lokalu, którego dotychczasowy najemca był zwolniony z kaucji w związku z wykonaniem remontu lokalu na własny koszt;

- 2) najmu lokali całkowicie wyremontowanych lub remontowanych częściowo przez osoby stające się najemcami w trybie przepisów niniejszej uchwały (minimalny szacunkowy koszt remontu odpowiadający wielkości kaucji mieszkaniowej określonej w ust. 1);
- 3) osób, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu po zgonie najemcy w myśl art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po zgonie najemcy albo opuszczeniu lokalu przez najemcę i nabyły uprawnienia do dalszego zamieszkania w przedmiotowym lokalu w myśl przepisów niniejszej uchwały.

Rozdział 10.

Zasady wyrażenia zgody na udostępnienie lokali mieszkalnych przez najemców osobom trzecim

§ 18. 1. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu mieszkalnego może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności w związku z sytuacją życiową lub zdrowotną najemcy, po udokumentowaniu przez najemcę potrzeby opuszczenia lokalu.

2. Zgoda na podnajem może być wydana wyłącznie, gdy najemca nie zalega w opłatach za wynajem lokalu i nie zakłóca porządku domowego.

3. Zgoda na podnajem wydawana jest na okres 1 roku z możliwością przedłużenia o kolejny rok, jednakże łączny okres podnajmu nie może być dłuższy niż 5 lat.

Rozdział 11.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o wynajęcie lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Racibórz oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 19. 1. Funkcję kontroli społecznej sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, której sposób powołania i zakres działania określa Prezydent Miasta Racibórz w drodze zarządzenia.

2. Ewidencję złożonych wniosków o wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu prowadzi Wydział Lokalowy Urzędu Miasta Racibórz.

3. Okres oczekiwania na wynajęcie lokalu liczy się od dnia złożenia wniosku spełniającego kryteria określone niniejszą uchwałą.

4. W uzasadnionych przypadkach potwierdzonych w szczególności opinią wydaną przez właściwy organ, uprawnioną instytucję lub Społeczną Komisję Mieszkaniową, Prezydent Miasta Racibórz może skrócić okres oczekiwania albo wynająć lokal z pominięciem kolejności ustalonej w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz w danym roku kalendarzowym.

5. Na podstawie złożonych wniosków i po weryfikacji ich zgodności z kryteriami niniejszej uchwały sporządza się projekt wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz w danym roku kalendarzowym.

6. Projekt wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz w danym roku kalendarzowym sporządzany jest w sposób zapewniający społeczną kontrolę, poprzez jego opiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. Projekt wykazu podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie w siedzibie Urzędu Miasta przez 14 dni i w tym terminie można składać uwagi i zastrzeżenia do Prezydenta Miasta Racibórz.

8. Prezydent Miasta Racibórz rozpatruje uwagi i zastrzeżenia do projektu i zatwierdza w terminie do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz w danym roku kalendarzowym

9. Ilość osób ujętych w wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych Gminy Miasta Racibórz.

10. Zatwierdzony wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz w danym roku kalendarzowym podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

11. Oprócz rocznego wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz w danym roku kalendarzowym mogą być w ciągu roku sporządzane dodatkowe wykazy.

12. Propozycja wynajęcia lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz w danym roku kalendarzowym przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiadającego strukturze rodziny wnioskodawcy oraz sytuacji materialnej, z zastrzeżeniem ust. 4.

13. Skreślenie z wykazu osób uprawnionych do wynajęcia lokalu następuje w przypadku:

- 1) dane zawarte we wniosku o wynajęcie lokalu są nieprawdziwe;
- 2) w wyniku dokonanej weryfikacji wniosku przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu, wnioskodawca nie spełnia kryteriów kwalifikacyjnych do wynajęcia lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą;
- 3) wnioskodawca utracił status osoby, o której mowa w § 3 pkt 8 uchwały;
- 4) wnioskodawca, z którym jest utrudniony kontakt i nie zgłasza się na wezwanie oraz nie wykazuje zainteresowania wynajęciem lokalu.

14. Wnioskodawca zostaje pisemnie powiadomiony o skreśleniu z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz z podaniem podstawy skreślenia.

15. W przypadku skreślenia z wykazu osób uprawnionych do wynajęcia lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy w danym roku kalendarzowym wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego złożenia wniosku o wynajęcie lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 20. Wykazem, o którym mowa w § 19 nie obejmuje się osób wymienionych w § 6 ust. 1 pkt 1, pkt 3, pkt 5 - 7, § 7 ust. 1 pkt 1 - 3, pkt 5 - 6, § 8, § 9, § 10, § 11, § 13 oraz osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek orzeczonej eksmisji ze względu na zadłużenie z tytułu najmu lokalu do czasu uregulowania zobowiązań wobec wynajmującego.

Rozdział 12. Postanowienia końcowe

§ 21. 1. Wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku kalendarzowym stanowią podstawę do wystawienia pisemnych skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu przez podmiot, któremu gmina zleciła zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz.

2. Podmiot, o którym mowa w ust. 1 przekazuje bezzwłocznie wykaz wolnych lokali określając ich powierzchnię, standard, stan techniczny, rodzaj lokalu.

§ 22. 1. Nie tracą mocy umowy najmu lokalu osób zamieszkałych w budynkach przejmowanych do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz, które zostały zawarte z dotychczasowym właścicielem.

2. Prezydent Miasta Racibórz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego w budynku przejętym przez Gminę Miasta Racibórz, jeżeli osoba ta spełnia kryteria trudnych warunków materialnych określonych w § 3 pkt 12 uchwały.

§ 23. 1. Jeżeli na podstawie orzeczenia sądu przyznającego uprawnienia do lokalu socjalnego osoby wymienione w orzeczeniu zajmują lokal mieszkalny położony w budynku, w którym lokale przeznaczone są do wynajęcia jako lokale socjalne istnieje możliwość przekwalifikowania lokalu mieszkalnego na lokal socjalny, co będzie równoznaczne z realizacją powyższego wyroku.

2. Przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na lokal socjalny, o którym mowa w ust. 1 następuje w przypadku, jeżeli powierzchnia mieszkalna przedmiotowego lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi nie mniej niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

§ 24. W przypadku, gdy rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu wskazuje się lokal zamienny na okres trwania remontu, jednakże na czas nie dłuższy niż rok, chyba że wskazany lokal zamienny jest lokalem docelowym (na czas nieoznaczony).

§ 25. Ilekroć w innych uchwałach Rady Miasta Racibórz jest mowa o przepisach uchwały Rady Miasta Racibórz w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz, rozumie się przez to przepisy niniejszej uchwały.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 27. Traci moc Uchwała Nr XLVI/647/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz z późn. zm.

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

Przewodniczący Rady

Tadeusz Wojnar