

**UCHWAŁA NR XLIII/619/2014
RADY MIASTA RACIBÓRZ**

z dnia 24 września 2014 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. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2013 r., poz. 594 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 2014 r., poz.150), 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 2010 r.)

**RADA MIASTA RACIBÓRZ
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 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 do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Wspólnotę samorządową z mocy prawa tworzą mieszkańcy Miasta Racibórz, mający miejsce zamieszkania na terenie Miasta Racibórz udokumentowane zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, w tym oświadczeniem.

§ 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.

§ 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;
- 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) samodzielnym lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal spełniający wymogi określone w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 5) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 8) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;
- 9) miejscu zamieszkania - należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania w rozumieniu art. 25 i następne ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- 10) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu mieszkalnego i zgłoszone do wspólnego zamieszkania;
- 11) skierowaniu - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta Miasta Racibórz lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;
- 12) podaniu do publicznej wiadomości - należy przez to rozumieć umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 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, za wyjątkiem przypadków, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 8;
- 2) prawomocnego wyroku sądu ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu;
- 3) prawomocnego wyroku sądu ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu;
- 4) pisemnego skierowania wydanego na podstawie prawomocnego wyroku sądu orzekającego uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego lub lokalu socjalnego;

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.

2. Przez osoby pozostające w trudnych warunkach materialnych należy rozumieć:

- 1) osoby uprawnione do wynajęcia lokalu mieszkalnego, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 100 % najniższej emerytury i nie przekracza 250 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym oraz przekracza 65 % najniższej emerytury i nie przekracza 180 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) osoby uprawnione do wynajęcia lokalu socjalnego, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 65 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Przez osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych należy rozumieć osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, w tym zamieszkujące w lokalu na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego z wyłączeniem prawa własności zajmowanego lokalu lub innego lokalu mieszkalnego, które spełniają przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) zamieszkują 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;
- 2) pozbawione zostały możliwości zamieszkania w lokalu uszkodzonym w wyniku klęski żywiołowej, pożaru oraz zamieszkują w lokalach zagrożonych katastrofą budowlaną. Lokal może zostać wynajęty do czasu usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, a w przypadku braku takiej możliwości umowa najmu lokalu może być zawarta na czas nieoznaczony, o ile osoby te pozostają w trudnych materialnych określonych w ust 2 oraz nie są właścicielami lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym;
- 3) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej oraz nie więcej niż 15 m² powierzchni mieszkalnej, 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;
- 4) są wychowankami 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 domu dziecka, placówce opiekuńczo-wychowawczej, jest wychowankiem rodziny zastępczej, nie później niż w okresie trzech lat od opuszczenia placówki lub utraty statusu wychowanka rodziny zastępczej;
- 5) 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 w Raciborzu;
- 6) osoby objęte programem wychodzenia z bezdomności realizowanym przez Gminę Miasta Racibórz;
- 7) osoby bezdomne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, których bezdomność zostanie potwierdzona opinią Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Raciborzu.

4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego określa się jako średnią z sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem lokalu.

5. Kryterium trudnych warunków materialnych nie stosuje się do osób uprawnionych w świetle przepisu § 7 ust. 1 pkt 1, pkt 3, pkt 6, pkt 8-10, § 8 ust. 1 pkt 1, pkt 4, § 9, § 10, § 14.

§ 6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu, która uregulowana została w Uchwale Nr XXXI/437/2013 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz na lata 2014 - 2018” wynosi:

- 1) w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100 % najniższej emerytury;
- 2) w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego, średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 65 % najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 7. 1. Najemcami lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą zostać osoby:

- 1) uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądu oraz pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych wymienionych w § 5 ust. 3 pkt 1 i pkt 2 uchwały;
- 2) pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 5 ust. 3 pkt 3 -7 i jednocześnie spełniające kryteria trudnych warunków materialnych, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 1 uchwały;
- 3) dokonujące zamiany lokali na warunkach określonych w § 10 uchwały;
- 4) uprawnione do wynajęcia lokalu mieszkalnego, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, o których mowa w § 11 uchwały;
- 5) uprawnione do wynajęcia lokalu mieszkalnego, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu w myśl art. 691 Kodeksu cywilnego, o których mowa w § 12 uchwały;
- 6) uprawnione do wynajęcia lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy, o których mowa w § 14 i § 15;
- 7) które utraciły tytuł prawny do dalszego zamieszkania w lokalu socjalnym, a dochód przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 65 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym i nie przekracza 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 180 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym pod warunkiem, że brak jest zaległości czynszowych i innych opłat za używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub po spełnieniu powyższych warunków umowa najmu tegoż lokalu socjalnego może być zawarta na czas nieoznaczony po zmianie statusu zajmowanego lokalu na lokal mieszkalny;
- 8) które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jeżeli:
 - a) dług zostanie uregulowany w całości, z zastrzeżeniem, że warunek ten uważa się za spełniony jeżeli zostało podpisane porozumienie w sprawie spłaty zaległości i jest realizowane,
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, a w przypadku małżonków żadne z nich,
 - c) nie zakłócają porządku domowego.
- 9) które na podstawie umowy przedwstępnej dokonały adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;

10) wyłonione w drodze przetargu na wysokość miesięcznego czynszu najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń

§ 8. 1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby:

- 1) uprawnione 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, a dochód nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 65 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku osób, których dochód przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 65 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym i nie przekracza 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 180 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli osoby te posiadają zadłużenie wobec gminy powstałe w wyniku nieopłacania czynszu lub innych opłat za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem, że osoby te nie posiadają zaległości za dotychczas zajmowany lokal socjalny oraz dokonują spłaty zadłużenia w formie prawem przewidzianej.
- 4) pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 5 ust. 3 pkt 1 i pkt 2 uchwały;
- 5) pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 5 ust. 3 pkt 3 -7 i jednocześnie spełniające kryteria trudnych warunków materialnych, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 2 uchwały;
- 6) 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 § 5 ust. 2 pkt 2 uchwały.

2. Jeżeli najemca lokalu socjalnego lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu socjalnego zmarła, bądź na stałe opuściła zajmowany lokal, dopuszcza się zawarcie umowy najmu z małżonkiem niebędącym współnajemcą, wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z dotychczasowym najemcą, jeżeli osoby te zamieszkiwały w lokalu przez okres nie krótszy niż 1 rok do ustania stosunku najmu lub opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust. 2 pkt 2 uchwały, a także spłacają zadłużenie wobec Gminy powstałe w wyniku nieopłacania opłat czynszowych i opłat niezależnych od wynajmującego.

3. Zgodnie z przepisem art. 23 ustawy umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

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

Rozdział 5.

Zasady dokonywania zamian lokali

§ 10. 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 lub o niższym standardzie niż dotychczas zajmowany lokal,
 - c) na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego położonego w budynku, w którym lokale przeznaczone są do wynajęcia jako lokale socjalne,
 - d) na wniosek najemcy w związku ze wzrostem kosztów utrzymania lokalu, będących następstwem modernizacji budynku lub lokalu realizowanej przez wynajmującego,
 - e) w związku z planowanym remontem budynku lub lokalu, wynikającym z ustaleń zawartych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz;
 - f) jeżeli zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,
 - g) zajmowany lokal usytuowany jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem.
- 2) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z zastrzeżeniem ust. 6;
- 3) 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 z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się zamianę lokalu osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu pod warunkiem, że zamiana dotyczy lokalu o niższym standardzie lub mniejszym metrażu, a w przypadku zadłużenia wobec wynajmującego, jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia i wywiązują się z postanowień porozumienia, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Racibórz w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Racibórz lub jej jednostkom organizacyjnym, udzielania ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego upoważnionych .

5. Dopuszcza się wyrażenie zgody na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień porozumienia, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Racibórz w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Racibórz lub jej jednostkom organizacyjnym, udzielania ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego upoważnionych .

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 mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub w lokalu mieszkalnym, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 11. W przypadku opuszczenia na stałe przez najemcę lokalu mieszkalnego, 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 i pozostają w trudnych warunkach materialnych, o których mowa w § 5 ust. 2, z zastrzeżeniem, iż najemca nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkalne oraz nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego, a także nie posiada spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a lokal nie jest obciążony zaległościami. Przez lokal nieobciążony zaległościami rozumie się również sytuację, gdy osoba ubiegająca się o wynajem po opuszczeniu na stałe lokalu przez najemcę, zawrze porozumienie o spłacie zadłużenia i realizuje je.

§ 12. W przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, lokal ten może być wynajęty na rzecz tych osób pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą do czasu jego zgonu przez okres co najmniej 10 lat i pozostają w trudnych warunkach materialnych, o których mowa w § 5 ust. 2, a lokal nie jest obciążony zaległościami. Przez lokal nieobciążony zaległościami rozumie się również sytuację, gdy osoba pozostająca w lokalu po śmierci najemcy podpisała porozumienie o spłacie zadłużenia i realizuje je.

§ 13. Wynajęcie lokalu przysługuje osobie, o której mowa w § 11 i § 12, 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

§ 14. 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 administracji rządowej lub samorządowej z wyłączeniem podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.

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

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

§ 16. 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

§ 17. 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.

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 10.

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 zamieszczany jest na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz 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 Zarządzeniem Prezydenta Miasta Racibórz 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.

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. 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, z którym jest utrudniony kontakt i nie zgłasza się na wezwanie oraz nie wykazuje zainteresowania wynajęciem lokalu.

13. 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.

14. 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 § 7 ust. 1 pkt 1, pkt 3-10, § 8 ust. 1 pkt 1-4, pkt 6, ust. 2, § 9, §10, § 11, § 12, § 14.

§ 21. 1. Realizacja wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w § 19 uchwały następuje poprzez podanie do publicznej wiadomości wykazu wyremontowanych lokali mieszkalnych i socjalnych oraz wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę.

2. Wynajęcie lokali następuje według kolejności osób umieszczonych na wykazie, o którym mowa w § 19 uchwały, wnioskujących o wynajęcie lokali uwzględnionych na wykazach, o których mowa w § 21 ust. 1 uchwały przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiadającego strukturze rodziny wnioskodawcy.

3. Tryb postępowania obowiązujący przy wynajęciu lokali, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 zostanie określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta Racibórz.

Rozdział 11. Postanowienia końcowe

§ 22. 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.

§ 23. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu na warunkach i w wysokości określonych stosownym zarządzeniem Prezydenta Miasta Racibórz.

§ 24. 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 § 5 ust. 2 uchwały.

§ 25. 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.

§ 26. 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).

§ 27. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na przyłączenie, rozbudowę, bądź przebudowę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem, że nie doprowadzi to do przenikania nieruchomości, w sytuacji gdy:

- 1) zajmowany lokal mieszkalny bezpośrednio przylega w poziomie do powierzchni niemieszkalnej oraz istnieją warunki techniczne do wykonania koniecznych prac, a nie można tej powierzchni przeznaczyć na samodzielny lokal mieszkalny;
- 2) do zajmowanego lokalu mieszkalnego bezpośrednio przylega w poziomie wolny lokal, nie będący samodzielnym lokalem mieszkalnym;
- 3) do zajmowanego niesamodzielnego lokalu mieszkalnego bezpośrednio przylega w poziomie wolny lokal mieszkalny bądź powierzchnia niemieszkalna, której nie można przeznaczyć na samodzielny lokal mieszkalny.

§ 28. 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.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 30. Traci moc 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 z późn. zm.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2015 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

Tadeusz Wojnar

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XIII/194/2011 Rady Miasta Racibórz z dnia 21 grudnia 2011 r. zostały określone zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz.

W celu umożliwienia społeczności lokalnej szerszego dostępu do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Racibórz zmieniono kryteria uprawniające do wynajęcia lokali.

Dotychczas obowiązujące kryterium dochodu uprawniające do wynajęcia lokalu mieszkalnego w gospodarstwie jednoosobowym wynoszące 200 % najniższej emerytury zostało zwiększone do 250 % najniższej emerytury, natomiast w gospodarstwie wieloosobowym próg dochodu wynoszący 150% najniższej emerytury został zwiększony do kwoty 180% najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

Ponadto zwiększono kryterium metrażu uprawniające do wynajęcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Dotychczas do wynajęcia lokali uprawnione były osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na jedną osobę przypadało nie więcej niż 7 m² oraz nie więcej niż 10 m², jeżeli w lokalu zamieszkiwała osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. Wprowadzona zmiana umożliwi wynajęcie lokalu osobie zamieszkującej w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² oraz nie więcej niż 15 m², jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju.

W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wprowadzono zasadnicze zmiany, w szczególności:

1) zmieniono zasady przedłużania umów najmu lokali socjalnych. Wprowadzona zmiana umożliwi wynajęcie lokalu socjalnego osobom, które utraciły tytuł prawny do dalszego zamieszkania w lokalu socjalnym, a dochód nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 65 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku osób, których dochód przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 65 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym i nie przekracza 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 180 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli osoby te posiadają zadłużenie wobec gminy powstałe w wyniku nie opłacania czynszu i innych opłat za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem, że osoby te nie posiadają zaległości za dotychczas zajmowany lokal socjalny oraz dokonują spłaty zadłużenia w formie prawem przewidzianej.

2) zmieniono zasady dotyczące ponownego zawierania umów osobom, 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. Wprowadzona zmiana dopuszcza możliwość ponownego zawarcia umowy najmu w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jeżeli:

a) dług zostanie uregulowany w całości, warunek uważa się za spełniony jeżeli zostało podpisane porozumienie w sprawie spłaty zaległości i jest realizowane,

b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, a w przypadku małżonków żadne z nich,

c) nie zakłócają porządku domowego.

3) wprowadzono zmianę dotyczącą regulacji tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po opuszczeniu lokalu przez najemcę oraz w przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w myśl art. 691 kodeksu cywilnego, która uzależnia zawarcie umowy najmu lokalu od spełnienia warunków pozostawania w trudnej sytuacji materialnej przez osoby pozostałe w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy, a w obu wyżej przywołanych przypadkach również brakiem zaległości za zajmowany lokal mieszkalny.

4) dopuszczono zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli najemca lokalu socjalnego lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu socjalnego zmarła, bądź na stałe opuściła zajmowany lokal z małżonkiem niebędącym współnajemcą, wstępnymi, zstępными, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te zamieszkiwały w lokalu przez okres nie krótszy niż 1 rok do ustania stosunku najmu lub opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust. 2 pkt 2 uchwały, a także spłacają zadłużenie wobec Gminy powstałe w wyniku nie opłacania opłat czynszowych i opłat niezależnych od wynajmującego.

5) określono sposób realizacji wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w § 19 uchwały. Zasadniczą zmianą będzie podawanie do publicznej wiadomości wykazu wyremontowanych lokali mieszkalnych i socjalnych oraz wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę, celem realizacji wykazu, o którym mowa powyżej. Tryb postępowania obowiązujący przy wynajęciu lokali zostanie określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta.

6) regulacje prawne dotyczące kaucji mieszkaniowej zostaną określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta.

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji niniejszej uchwały.

Zgodnie z postanowieniami Uchwały 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 przeprowadzono przedmiotowe konsultacje. W wyznaczonym terminie od 26.08.2014 r. do 08.09.2014 r. nie zgłoszono żadnych opinii i uwag do projektu niniejszej uchwały.