

**UCHWAŁA NR XXIX/402/2021
RADY MIASTA RACIBÓRZ**

z dnia 24 lutego 2021 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. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i 3b, art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, zgodnie z uchwałą Nr XXII/300/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 26 października 2016 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. z dnia 8 listopada 2016 r. poz. 5641)

**Rada Miasta Racibórz
uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy 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 w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Wspólnotę samorządową z mocy prawa tworzą mieszkańcy Miasta Racibórz.

§ 2. Uchwałę stosuje się do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy oraz lokali, o których mowa w art. 20 ust. 2a ustawy.

§ 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) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Racibórz;
- 3) skierowaniu - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta Miasta Racibórz lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;
- 4) 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;
- 5) miejscu zamieszkania - należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania w rozumieniu art. 25 i następane ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;

- 6) osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym - należy przez to rozumieć osobę posiadającą orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych oraz posiadającą orzeczenie lekarza orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o całkowitej niezdolności do pracy, ustalone na podstawie art. 12 ust. 2 i niezdolności do samodzielnej egzystencji, ustalone na podstawie art. 13 ust. 5 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, których bezdomność zostanie potwierdzona opinią Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 8) absolwencie - należy przez to rozumieć osobę, która ukończyła szkołę wyższą i nie przekroczyła 35 roku życia;
- 9) rocznym wykazie osób – należy przez to rozumieć wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w danym roku kalendarzowym oraz wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w danym roku kalendarzowym, które zawierają numer wniosku wnioskodawcy, ilość osób w gospodarstwie domowym oraz liczbę punktów uzyskanych w procesie jego rozpatrywania podawany do publicznej wiadomości;
- 10) miesięcznym wykazie mieszkań – należy przez to rozumieć wykaz wyremontowanych lokali mieszkalnych, wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę oraz wykaz wyremontowanych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego podawany do publicznej wiadomości w każdy pierwszy roboczy dzień miesiąca;
- 11) podaniu do publicznej wiadomości – należy przez to rozumieć zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz i na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz.

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

2. Wynajęcie lokali na zasadach określonych w niniejszej uchwale nie dotyczy osób:

- 1) repatriowanych z terenów byłego ZSRR i zaproszonych uchwałą Rady Miasta Racibórz w celu osiedlenia się na stałe na terenie Miasta Racibórz;
- 2) dokonujących we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń o dotychczasowej funkcji innej niż mieszkalna;
- 3) pozbawionych możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanych lokalach w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych, w tym zagrożonych katastrofą budowlaną, którym Gmina zapewnia lokale do czasu usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia w lokalach uszkodzonych kataklizmem.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:

- 1) pisemnego skierowania, za wyjątkiem przypadków, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 10;
- 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 najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem

lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 5. 1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 260 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 230 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym;
- 3) nie przekraczającą 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym i więcej z zastrzeżeniem ust. 2

2. W przypadku wynajęcia lokalu usytuowanego w budynku wybudowanym po 2018 r., dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako wysokość:

- 1) nie mniejszą niż 180 % najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 260 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie mniejszą niż 130 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 230 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym;
- 3) nie mniejszą niż 110 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym;
- 4) nie mniejszą niż 90 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie czteroosobowym;
- 5) nie mniejszą niż 80 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie pięcioosobowym i więcej.

3. Minimalne kryteria dochodowe, o których mowa w ust. 2 nie mają zastosowania do przepisów § 26, 27.

§ 6. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 70 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym;
- 3) nie przekraczającą 65 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym i więcej.

§ 7. 1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżki czynszu, określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 65% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki obniżania czynszu określa uchwała Rady Miasta Racibórz, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy.

§ 8. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu oraz uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu ustalana jest w oparciu o przepisy art. 21b ustawy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 9. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu sklasyfikowane zostały według niżej podanego systemu punktowego, będącego podstawą do ustalenia kolejności w wykazie osób uprawnionych do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w § 22 ust. 1 :

lp	kryteria oceny	punktacja	objaśnienia
1	<p>Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy, w którym powierzchnia pokoi na jedną osobę wynosi*:</p> <p>1) poniżej 5m² 2) od 5,01 m² do 7,00 m² 3) od 7,01 m² do 10,00 m² 4) od 10,01 m² do 15,00 m² 5) powyżej 15,01 m²</p> <p>* Obliczone jako stosunek powierzchni pokoi do liczby osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym.</p> <p>W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków bądź osób będących we wspólnym pożyciu metraże podlegają sumowaniu i podzieleniu przez liczbę zamieszkujących tam osób</p>	<p>8 6 4 2 0</p>	<p>Potwierdzenie faktu zamieszkiwania w lokalu osób wskazanych we wniosku może odbywać się za pomocą środków administracyjnych lub cywilnych takich jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zameldowanie na pobyt stały lub czasowy w lokalu mieszkalnym wskazanym we wniosku jako miejsce zamieszkania - potwierdzenie przez zarządcę faktu zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym wskazanym we wniosku jako miejsce zamieszkania - w inny sposób udokumentowany przez wnioskodawcę (np. tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, rachunki za dostawę mediów do lokalu itp.). <p>Warunkiem koniecznym jest potwierdzenie faktu zamieszkiwania na terenie miasta Racibórz. Podstawą naliczenia punktów jest wykazanie przez wnioskodawcę warunków mieszkaniowych oraz faktu zamieszkiwania osób wskazanych we wniosku w sposób określony powyżej.</p>
2	<p>Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy, w którym powierzchnia pokoi na jedną osobę wynosi*:</p> <p>1) w przypadku gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym poruszająca się przy pomocy wózka inwalidzkiego lub osoba niepełnosprawna, która posiada uprawnienie do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju wynikające z orzeczenia</p>		<p>Potwierdzenie faktu zamieszkiwania w lokalu osób wskazanych we wniosku może odbywać się za pomocą środków administracyjnych lub cywilnych takich jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zameldowanie na pobyt stały lub czasowy w lokalu mieszkalnym wskazanym we wniosku jako miejsce zamieszkania - potwierdzenie przez zarządcę faktu zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym wskazanym we wniosku jako miejsce zamieszkania - w inny sposób udokumentowany przez wnioskodawcę (np. tytuł

	<p>o stopniu niepełnosprawności</p> <p>a) poniżej 5m² b) od 5,01 m² do 7,00 m² c) od 7,01 m² do 10,00 m² d) od 10,01 m² do 15,00 m² e) powyżej 15,01 m²</p> <p>2) w przypadku gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym lub dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego powierzchnia pokoi na jedną osobę wynosi*:</p> <p>a) poniżej 5m² b) od 5,01 m² do 7,00 m² c) od 7,01 m² do 10,00 m² d) od 10,01 m² do 15,00 m² e) powyżej 15,01 m²</p> <p>* Obliczone jako stosunek powierzchni pokoi do liczby osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków bądź osób będących we wspólnym pożyciu metraże podlegają sumowaniu i podzieleniu przez liczbę zamieszkujących tam osób</p>	<p>10 8 6 4 2</p> <p>9 7 5 3 1</p>	<p>prawny do lokalu mieszkalnego, rachunki za dostawę mediów do lokalu itp.). Warunkiem koniecznym jest potwierdzenie faktu zamieszkiwania na terenie miasta Racibórz. Podstawą naliczenia punktów jest wykazanie przez wnioskodawcę warunków mieszkaniowych oraz faktu zamieszkiwania osób wskazanych we wniosku w sposób określony powyżej.</p>
3	<p>Brak zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych wynikających z faktu, że osoby są pełnoletnimi wychowankami pieczy zastępczej lub pełnoletnimi opuszczającymi pieczę zastępczą w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy lub których miejsce zamieszkania znajdowało się na terenie Gminy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej.</p>	15	<p>Osoby te uprawnione są do wynajęcia lokalu w przypadku uprawdopodobnienia braku możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym rodziców biologicznych w dniu złożenia wniosku o najem lokalu, na podstawie opinii wydanej przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie. Wniosek o najem lokalu powinien zostać złożony do czasu sporządzenia oceny końcowej programu usamodzielnienia, nie dłużej jednak niż do czasu ukończenia przez osobę 26 roku życia. Wyklucza możliwość przyznania pkt z pozycji Lp. 1 i 2.</p>
4	<p>Brak zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spowodowane bezdomnością oraz koniecznością opuszczenia mieszkania chronionego:</p>		<p>Wymagane jest poświadczenie tego faktu przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej. Wyklucza możliwość przyznania pkt z pozycji Lp. 1 i 2.</p>

	1) osoby opuszczające mieszkania chronione 2) osoby przebywające w schroniskach dla bezdomnych lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi 3) osoby bezdomne	6 4 2	
5	Utrudnione warunki mieszkaniowe ze względu na przemoc domową pokrzywdzonego	10	Osoby ubiegające się o najem lokalu pokrzywdzone przestępstwem w rozumieniu ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie ze strony osób, z którymi wspólnie zamieszkują. Wymagane jest prawomocne orzeczenie sądowe potwierdzające, że wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem były pokrzywdzone przestępstwem związanym z przemocą w rodzinie.
6	Względy społeczne uzasadniające poprawę trudnych warunków mieszkaniowych: 1) wnioskodawcą jest osobą powyżej 70 roku życia 2) osoba samotnie wychowująca dziecko w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku życia	2 5	
7	Okres oczekiwania na lokal z gminy - data złożenia wniosku	0 w roku rozpatrzenia 2 pkt za każdy kolejny rok kalendarzowy	Dotyczy pozytywnego rozpatrzenia wniosku począwszy od wejścia w życie uchwały

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 10. 1. Najemcami lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą zostać osoby, które:

- 1) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych przez co rozumie się brak prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego i jednocześnie spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 z uwzględnieniem kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu określonych w § 9;
- 2) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie § 12 ust. 1;
- 3) uprawnione są do lokalu mieszkalnego na podstawie § 12 ust. 4;
- 4) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie § 4 ust. 2 pkt 3 oraz spełniają kryteria dochodowe określone w § 5;
- 5) oczekują na zamianę lokalu na warunkach określonych w § 14;
- 6) nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu w myśl art. 691 Kodeksu cywilnego i spełniają przesłanki, o których mowa w § 27;

- 7) pozostały w lokalu po opuszczeniu dotychczasowego najemcy i spełniają przesłanki, o których mowa w § 26;
- 8) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu i w wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, że:
 - a) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5,
 - b) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego.
- 9) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu i w wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, że:
 - a) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5,
 - b) posiadają zadłużenie wobec wynajmującego, jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają zadłużenia za dotychczas zajmowany lokal w ramach najmu socjalnego lokalu i z zastrzeżeniem, że po spełnieniu powyższych warunków wyrażana jest zgoda na zawarcie z tymi osobami umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.
- 10) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pod warunkiem, że:
 - a) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5,
 - b) dług zostanie uregulowany w całości, z zastrzeżeniem, że warunek ten uważa się za spełniony jeżeli zostało podpisane porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;
 - c) nie zakłócają porządku domowego,
 - d) ustały przesłanki wypowiedzenia umowy najmu.
- 11) zajmują lokal bez tytułu prawnego w budynkach przyjmowanych do mieszkaniowego zasobu Gminy pod warunkiem, że spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5,

2. W przypadku śmierci najemcy lub osoby, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z małżonkiem niebędącym współnajemcą, wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z dotychczasowym najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) stale zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu nieprzerwanie przez okres nie krótszy niż jeden rok do chwili śmierci najemcy lub osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5;
- 3) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;
- 4) nie zakłócają porządku domowego.

3. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z małżonkiem niebędącym współnajemcą, wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z dotychczasowym najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) stale zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu nieprzerwanie przez okres nie krótszy niż 1 rok do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5;
- 3) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;
- 4) nie zakłócają porządku domowego.

Rozdział 5. **Zasady najmu socjalnego lokali**

§ 11. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 2 ustawy, może zostać zawarta z osobami, które :

- 1) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 6 z uwzględnieniem kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu określonych w § 9;
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu i jednocześnie spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 6;
- 3) uprawnione są do najmu socjalnego lokalu na podstawie § 12;
- 4) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie § 4 ust. 2 pkt 3 oraz spełniają kryteria dochodowe o których mowa w § 6.

2. W przypadku śmierci najemcy lub osoby, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą, wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z dotychczasowym najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) stale zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu nieprzerwanie przez okres nie krótszy niż jeden rok do chwili śmierci najemcy lub osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 6;
- 3) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;
- 4) nie zakłócają porządku domowego.

3. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą, wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z dotychczasowym najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) stale zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu nieprzerwanie przez okres nie krótszy niż 1 rok do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 6;

3) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;

4) nie zakłócają porządku domowego.

4. Zgoda na zawarcie umowy najmu lokalu, o której mowa w ust. 3 może zostać wyrażona w przypadku gdy najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny i opuściła lokal nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

Rozdział 6. Lokale zamienne

§ 12. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane osobom, które:

1) posiadają uprawnienie do lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu;

2) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub w budynkach użyteczności publicznej stanowiących własność Gminy w przypadku gdy:

a) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,

b) budynek lub lokal, w którym zamieszkują nie spełnia określonych w prawie budowlanym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub gdy dalsza eksploatacja albo remont budynku albo lokalu są nieopłacalne lub gdy budynek albo lokal przeznaczony jest do modernizacji, remontu, renowacji, zmiany funkcji przeznaczenia lub gdy budynek przeznaczony jest do wykwaterowania ze względu na inne cele np. wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Wynajęcie lokalu, o którym mowa w ust. 1 przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 lub w § 6.

3. Przepisy ust. 2 nie mają zastosowania do sytuacji, o których mowa w art. 17a ust. 1 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

4. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu z osobami, które mieszkają bez tytułu prawnego w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub w lokalach w budynkach użyteczności publicznej stanowiących własność Gminy w sytuacji gdy zachodzą okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 2 pod warunkiem, że osoby te spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 lub w § 6.

5. Lokal zamienny może być oddany w najem za zgodą najemcy na czas nieoznaczony.

6. Gmina może na wniosek najemcy wskazać 2 lokale zamienne, rozdzielając funkcjonujące w lokalu odrębne gospodarstwa domowe.

Rozdział 7. Pomieszczenia tymczasowe

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

Rozdział 8.

Zasady dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 14. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) w trybie zamiany na wolny lokal dostarczany przez Gminę w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę;
- 2) pomiędzy najemcami lokali.

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w § 15, § 16, § 17, § 18 jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) brak zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia. W takich przypadkach zaleca się, aby wskazać lokal, którego czynsz za m² lub za cały lokal jest niższy od dotychczas zajmowanego;
- 3) spełnienie kryteriów dochodowych, o których mowa w § 5 lub w § 6;

3. Przepisy ust. 2 pkt 3 nie mają zastosowania do sytuacji, o których mowa w art. 17a ust. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

4. W przypadku osób, które posiadają umowę najmu socjalnego lokalu zawartą po 21.04.2019 r., zamiana lokalu na warunkach określonych w niniejszym rozdziale nie może być sprzeczna z § 10 ust. 1 pkt 8.

§ 15. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobą ubiegającą się o zamianę lokalu na wolny lokal dostarczany przez Gminę po spełnieniu przynajmniej jednego z wymienionych niżej kryteriów:

- 1) ze względu na stan zdrowia;
- 2) na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie niż dotychczas zajmowany lokal;
- 3) na lokal o większym metrażu w przypadku gdy powierzchnia pokoi w zajmowanym lokalu nie przekracza 5m²/osobę, a w przypadku jednopokojowego lokalu wynajętego na czas nieoznaczony nie przekracza 7 m²/osobę;
- 4) w związku ze wzrostem kosztów utrzymania lokalu, będących następstwem modernizacji budynku lub lokalu, realizowanej przez wynajmującego;
- 5) gdy realizacja zamiany wynika z racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i najemca wyrazi wolę zamieszkania w budynku nowo wybudowanym lub zmodernizowanym przez wynajmującego, o ile nie stwarza zagrożenia dewastacji lokalu lub budynku oraz rokuje regularne uiszczanie opłat za najem lokalu;
- 6) gdy zajmowany lokal usytuowany jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem.

§ 16. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu w trybie zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, ubiegającymi się o zamianę wzajemną z zastrzeżeniem § 18.

§ 17. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu w trybie zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcą lokalu mieszkalnego będącego w innych zasobach za zgodą właścicieli lokali z zastrzeżeniem § 18.

§ 18. 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 warunki najmu ustalone w przetargu.

§ 19. 1. Prezydent Miasta Racibórz prowadzi Mieszkaniowy Bank Zamian umożliwiając rozpowszechnianie ofert zamian lokali.

2. Oferty zamiany lokali zamieszczane są na portalu internetowym.

3. Najemcy lokali, których oferty zamiany lokali zamieszczane są na portalu internetowym, składają pisemne oświadczenia o wyrażeniu zgody na udostępnienie danych osobowych osobom trzecim.

4. Dane osobowe udostępnia się osobom zainteresowanym zamianą lokalu na pisemny wniosek zainteresowanego zamianą mieszkania.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 20. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali podlega kontroli społecznej poprzez:

- 1) podanie do publicznej wiadomości rocznych wykazów osób, które zawierają numer wniosku wnioskodawcy, ilość osób w gospodarstwie domowym oraz liczbę punktów uzyskanych w procesie jego rozpatrywania;
- 2) obowiązek sprawozdawczy w zakresie liczby zrealizowanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, który realizowany będzie nie rzadziej niż raz w roku, podlegający podaniu do publicznej wiadomości.

§ 21. 1. Wynajęcie lub podnajęcie lokalu odbywa się na wniosek złożony do Prezydenta Miasta Racibórz. Wzór wniosku określa w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Racibórz.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 podlegają ewidencji.

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

4. Wnioski rozpatrywane są w oparciu o kwalifikację punktową określoną w § 9.

§ 22. 1. Na podstawie złożonych wniosków i po weryfikacji ich zgodności z kryteriami niniejszej uchwały w terminie do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego Prezydent Miasta Racibórz sporządza roczne wykazy osób, które zostaną podane do publicznej wiadomości.

2. Sporządzenie rocznych wykazów osób poprzedzone jest podaniem ich projektów do publicznej wiadomości przez okres 14 dni i w tym terminie można składać uwagi i zastrzeżenia do Prezydenta Miasta Racibórz.

3. Roczne wykazy osób mogą być w trakcie roku aktualizowane poprzez:

- 1) umieszczenie kolejnych osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu. Procedura ta realizowana jest w oparciu o przepisy określone w ust. 2;
- 2) skreślenie osób, w związku z wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu; rezygnacją z wynajęcia lokalu, zgonem;
- 3) przeniesienie na wniosek osoby uprawnionej do najmu lokalu, w związku ze zmianą sytuacji materialnej w ramach rocznych wykazów osób;

4) przeniesienie na inną pozycję w rocznym wykazie osób w przypadku przeliczenia punktów będącego wynikiem aktualizacji wniosku.

4. Osoba uwzględniona w rocznym wykazie osób zobowiązana jest do informowania o zmianie sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

§ 23. Kolejność osób umieszczonych w rocznych wykazach osób ustalana jest w oparciu o najwyższą liczbę uzyskanych punktów, która jest wynikiem sumy liczby punktów dodatnich uzyskanych w oparciu o kryteria określone w § 9. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób decyduje data złożenia wniosku.

§ 24. W rocznym wykazie osób uwzględnione zostają osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 oraz § 11 ust. 1 pkt 1.

§ 25. 1. Wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu osobie uwzględnionej w rocznych wykazach osób, następuje na podstawie złożonego przez wnioskodawcę wniosku o najem lokalu uwzględnionego w miesięcznym wykazie mieszkań, po spełnieniu kryteriów, o których mowa w niniejszej uchwale.

2. Miesięczne wykazy mieszkań podawane będą do publicznej wiadomości w każdy pierwszy roboczy dzień miesiąca.

3. Wynajęcie lokali następuje według kolejności umieszczenia osób w rocznym wykazie osób z zastrzeżeniem, że zasada ta nie obowiązuje w przypadku lokali:

- 1) przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, o których mowa w § 28, z zastrzeżeniem, że w przypadku dysponowania lokalem przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych i braku osób niepełnosprawnych poruszających się przy pomocy wózka inwalidzkiego oczekujących na wynajęcie lokalu, lokale te wynajmowane będą osobom niepełnosprawnym w stopniu znacznym;
- 2) usytuowanych na parterze budynku w celu umożliwienia wynajęcia osobom niepełnosprawnym, których stan zdrowia uzasadnia wynajęcie tego lokalu;
- 3) o strukturze więcej niż jednopokojowych gdy o najem tego lokalu ubiega się gospodarstwo jedno-osobowe. Gospodarstwom jedno-osobowym przysługuje najem lokalu, w którym znajduje się tylko 1 pokój;
- 4) o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² w związku z przepisem § 30 ust. 2.

4. W przypadku osób ubiegających się o najem lokalu uwzględnionego w miesięcznym wykazie lokali, gdy ilość przyznanych punktów wynikająca z aktualizacji wniosku nie będzie zgodna z ilością punktów określonych w rocznym wykazie osób, wniosek pozostanie bez rozpoznania.

5. Wyniki rozpatrzenia wniosków o najem lokalu uwzględnionego w miesięcznym wykazie mieszkań podawane będą do publicznej wiadomości.

Rozdział 10.

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

§ 26. 1. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu przez najemcę w związku z opuszczeniem lokalu, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz małżonka niebędącego współnajemcą, wstępnych, zstępnych w linii prostej, pełnoletniego rodzeństwa, osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, a osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) stale zamieszkiwały wspólnie z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających rozwiązanie umowy

najmu lokalu. W przypadku gdy najemca mieszkał w lokalu krócej niż 5 lat obowiązek wspólnego zamieszkiwania wynosi tyle co okres zamieszkiwania najemcy w lokalu;

2) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:

- a) nie przekracza 260 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie przekracza 230 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym,
- c) nie przekracza 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym i więcej;

3) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;

4) nie zakłócają porządku domowego.

2. W przypadku trwałego opuszczenia lokalu przez osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz małżonka niebędącego współnajemcą, wstępnych, zstępnych w linii prostej, pełnoletniego rodzeństwa, osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z osobą zajmującą dotychczas lokal bez tytułu prawnego, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

1) stale zamieszkiwały wspólnie z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia lokalu przez osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu;

2) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:

- a) nie przekracza 260 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie przekracza 230 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym,
- c) nie przekracza 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym i więcej;

3) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego;

4) nie zakłócają porządku domowego.

3. Zgoda na zawarcie umowy najmu lokalu, o której mowa w ust. 1 i 2 może zostać wyrażona w przypadku gdy najemca, który rozwiązał umowę najmu w związku z opuszczeniem lokalu lub osoba, która utraciła tytuł prawny i opuściła lokal nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

§ 27. 1. 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 zostać wynajęty na rzecz tych osób, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

1) stale zamieszkiwały wspólnie z najemcą w lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat do chwili śmierci najemcy. W przypadku gdy najemca mieszkał w lokalu krócej niż 5 lat obowiązek wspólnego zamieszkiwania wynosi tyle co okres zamieszkiwania najemcy w lokalu;

2) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:

- a) nie przekracza 260 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie przekracza 230 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym,
- c) nie przekracza 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym i więcej;

3) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;

4) nie zakłócają porządku domowego.

2. W przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz tych osób, jeżeli spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

1) stale zamieszkiwały wspólnie z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat do chwili śmierci osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu;

2) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:

a) nie przekracza 260 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) nie przekracza 230 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym,

c) nie przekracza 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym i więcej;

3) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego;

4) nie zakłócają porządku domowego.

Rozdział 11.

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

§ 28. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy oraz w lokalach, o których mowa w art. 20 ust. 2a ustawy, w miarę potrzeb i możliwości zwalniane lokale usytuowane na parterze budynku, którego warunki architektoniczno-budowlane umożliwiają przystosowanie lokalu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym poruszających się przy pomocy wózka inwalidzkiego, będą sukcesywnie przystosowywane.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 w szczególności powinien spełniać następujące warunki:

1) być pozbawiony barier architektonicznych utrudniających korzystanie z niego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w ust. 1 ;

2) światła drzwi wejściowych do lokalu powinno wynosić minimum 90 cm, korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w lokalu powinny mieć szerokość w świetle umożliwiającą swobodne poruszanie się na wózku inwalidzkim;

3) posiadać kabinę natryskową o szerokości zapewniającej swobodny wjazd wózkiem inwalidzkim, pozbawioną barier i progów;

4) posiadać sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność;

5) posiadać umywalkę podwieszaną, mocowaną w ścianie, pod którą jest wolna przestrzeń w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim;

6) wysokość klamek i włączników powinna zapewniać swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim.

3. Wykaz lokali, o których mowa w ust.2 określony zostanie w zarządzeniu Prezydenta Miasta Racibórz.

Rozdział 12.

Zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 29. 1. Lokale mieszkalne z zasobu Gminy, w zależności od potrzeb mogą zostać przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą zostać przeznaczone na mieszkania chronione, w tym mieszkania chronione wspierane i mieszkania treningowe na pisemny wniosek jednostki samorządu terytorialnego lub jednostki organizacyjnej samorządu terytorialnego.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Raciborzu oraz Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Raciborzu, które to jednostki będą upoważnione do wskazania osób uprawnionych do świadczeń w formie pobytu w mieszkaniu chronionym.

4. Jako podstawowe kryteria dla lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele wymienione w ust. 1 przyjmuje się:

- 1) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie;
- 2) wyposażony w niezbędne instalacje;
- 3) w miarę możliwości bez barier architektonicznych.

5. Wykaz lokali, o których mowa w ust. 1 określony zostanie w zarządzeniu Prezydenta Miasta Racibórz.

6. Ilość lokali przeznaczonych na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 został określony w uchwale Rady Miasta Racibórz, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Rozdział 13.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 30. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² przeznacza się do wynajęcia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy został przyjęty do realizacji.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 wynajmowane są w pierwszej kolejności najliczniejszym gospodarstwom domowym.

3. W przypadku braku możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy został przyjęty do realizacji, lokal przeznacza się do wynajęcia osobom, które nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, przez co rozumie się brak prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego i jednocześnie spełniającym kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 w oparciu o kryteria sklasyfikowane według niżej podanego systemu punktowego:

lp	kryteria	punktacja	objaśnienia
1	Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy, w którym powierzchnia pokoi na jedną osobę wynosi*:		Potwierdzenie faktu zamieszkiwania w lokalu osób wskazanych we wniosku może odbywać się za pomocą środków administracyjnych lub cywilnych takich jak: - zameldowanie na pobyt stały lub

	<p>1) poniżej 5m² 2) od 5,01 m² do 7,00 m² 3) od 7,01 m² do 10,00 m² 4) od 10,01 m² do 15,00 m² 5) powyżej 15,01 m²</p> <p>* Obliczone jako stosunek powierzchni pokoi do liczby osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym.</p> <p>W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków bądź osób będących we wspólnym pożyciu metraże podlegają sumowaniu i podzieleniu przez liczbę zamieszkujących tam osób</p>	<p>8 6 4 2 0</p>	<p>czasowy w lokalu mieszkalnym wskazanym we wniosku jako miejsce zamieszkania</p> <ul style="list-style-type: none"> - potwierdzenie przez zarządcę faktu zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym wskazanym we wniosku jako miejsce zamieszkania - w inny sposób udokumentowany przez wnioskodawcę (np. tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, rachunki za dostawę mediów do lokalu itp.). <p>Warunkiem koniecznym jest potwierdzenie faktu zamieszkiwania na terenie miasta Racibórz.</p> <p>Podstawą naliczenia punktów jest wykazanie przez wnioskodawcę warunków mieszkaniowych oraz faktu zamieszkiwania osób wskazanych we wniosku w sposób określony powyżej.</p>
2	<p>Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy, w którym powierzchnia pokoi na jedną osobę wynosi*:</p> <p>1) w przypadku gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym poruszająca się przy pomocy wózka inwalidzkiego lub osoba niepełnosprawna, która posiada uprawnienie do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju wynikające z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności</p> <p>a) poniżej 5m² b) od 5,01 m² do 7,00 m² c) od 7,01 m² do 10,00 m² d) od 10,01 m² do 15,00 m² e) powyżej 15,01 m²</p> <p>2) w przypadku gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym lub dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego powierzchnia pokoi na jedną osobę wynosi*:</p>	<p>10 8 6 4 2</p>	<p>Potwierdzenie faktu zamieszkiwania w lokalu osób wskazanych we wniosku może odbywać się za pomocą środków administracyjnych lub cywilnych takich jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zameldowanie na pobyt stały lub czasowy w lokalu mieszkalnym wskazanym we wniosku jako miejsce zamieszkania - potwierdzenie przez zarządcę faktu zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym wskazanym we wniosku jako miejsce zamieszkania - w inny sposób udokumentowany przez wnioskodawcę (np. tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, rachunki za dostawę mediów do lokalu itp.). <p>Warunkiem koniecznym jest potwierdzenie faktu zamieszkiwania na terenie miasta Racibórz.</p> <p>Podstawą naliczenia punktów jest wykazanie przez wnioskodawcę warunków mieszkaniowych oraz faktu zamieszkiwania osób wskazanych we wniosku w sposób określony powyżej.</p>

	a) poniżej 5m ² b) od 5,01 m ² do 7,00 m ² c) od 7,01 m ² do 10,00 m ² d) od 10,01 m ² do 15,00 m ² e) powyżej 15,01 m ²	9 7 5 3 1	
	* Obliczone jako stosunek powierzchni pokoi do liczby osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków bądź osób będących we wspólnym pożyciu metraża podlegają sumowaniu i podzieleniu przez liczbę zamieszkujących tam osób		
3	Liczba osób w gospodarstwie domowym ubiegającym się o wynajęcie lokalu: a) powyżej 5 osób b) 5 osób c) 4 osoby c) poniżej 4 osób	12 9 6 3	
4	Zatrudnienie na terenie Miasta Racibórz przez co najmniej jedną osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego ubiegającego się o wynajęcie lokalu	3	

4. Wykaz lokali, o których mowa w ust. 3 podaje się do publicznej wiadomości.

5. W przypadku wpływu większej ilości wniosków o wynajęcie lokalu uwzględniono na wykazie, o którym mowa w ust. 4, zgoda na zawarcie umowy najmu lokalu zostanie wyrażona osobie, która otrzyma najwyższą liczbę punktów, która jest wynikiem sumy punktów uzyskanych w oparciu o kryteria, o których mowa w ust. 3. W przypadku, gdy co najmniej dwóch wnioskodawców uzyska tę samą liczbę punktów o wyborze najemcy decyduje data złożenia wniosku. W przypadku tych samych dat złożenia wniosków i dalszego braku rozstrzygnięcia decydująca jest liczniejsza ilość osób w gospodarstwie domowym ubiegającym się o wynajęcie lokalu.

6. Wyniki wyboru najemców, o których mowa w ust. 3 podaje się do publicznej wiadomości.

Rozdział 14.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy

§ 31. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy przeznacza się lokale mieszkalne do wynajęcia absolwentom na czas trwania stosunku pracy wykonywanej na terenie Miasta Racibórz, co zostanie potwierdzone przez Pracodawcę, z którym została zawarta umowa o pracę lub u Pracodawcy, którego siedziba lub oddział znajduje się na terenie Miasta Racibórz. Nie jest wymagany warunek zamieszkiwania absolwenta na terenie Miasta Racibórz.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

1) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w ust. 3 i 4;

2) nie posiadają prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

3. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 260 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 230 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym;
- 3) nie przekraczającą 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym i więcej

z zastrzeżeniem ust. 4

4. W przypadku wynajęcia lokalu usytuowanego w budynku wybudowanym po 2018 r., dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako wysokość:

- 1) nie mniejszą niż 180 % najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 260 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie mniejszą niż 130 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 230 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym;
- 3) nie mniejszą niż 110 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym;
- 4) nie mniejszą niż 90 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie czteroosobowym;
- 5) nie mniejszą niż 80 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie pięcioosobowym i więcej.

5. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy osobom, o których mowa w ust. 1 podaje się do publicznej wiadomości w każdy pierwszy roboczy dzień miesiąca lutego i września bieżącego roku kalendarzowego. Wnioski absolwentów w sprawie wynajęcia lokalu wynajmowanego na czas trwania stosunku pracy przyjmowane są do ostatniego roboczego dnia miesiąca lutego i września bieżącego roku kalendarzowego.

6. W przypadku wpływu większej ilości wniosków o najem lokalu, zgoda na zawarcie umowy najmu lokalu zostanie wyrażona osobie, która otrzyma najwyższą liczbę punktów, która jest wynikiem sumy punktów uzyskanych w oparciu o kryteria sklasyfikowane według niżej podanego systemu punktowego:

Lp.	Wyszczególnienie kategorii	Liczba punktów
1.	Zatrudnienie na umowę o pracę na terenie Miasta Racibórz do 5 lat	5
2.	Zatrudnienie na umowę o pracę na terenie Miasta Racibórz od 5 do 10 lat	10
3.	Zatrudnienie na umowę o pracę na terenie Miasta Racibórz powyżej 10 lat	15
4.	Opinia pracodawcy	5

7. W przypadku, gdy co najmniej dwóch wnioskodawców uzyska tę samą liczbę punktów o wyborze najemcy decyduje data złożenia wniosku. W przypadku tych samych dat złożenia wniosków, przyszły najemca zostanie wyłoniony w wyniku losowania. Wnioskodawcy mają prawo do udziału w losowaniu jako obserwatorzy. Termin losowania zostanie podany do publicznej wiadomości.

8. Wyniki wyboru najemców podane zostaną do publicznej wiadomości w dniach: 31 marca i 31 października bieżącego roku kalendarzowego.

9. Osoby, które uzyskały tytuł prawny do lokalu, zobowiązane są w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego do dostarczenia wynajmującemu aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy wykonywanej na terenie Miasta Racibórz, co zostanie potwierdzone przez Pracodawcę, z którym została zawarta umowa o pracę lub u Pracodawcy, którego siedziba lub oddział znajduje się na terenie Miasta Racibórz.

10. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 9 we wskazanym terminie, może stanowić podstawę do wszczęcia przez wynajmującego postępowania o opuszczenie i opróżnienie lokalu w stosunku do osób zamieszkujących w lokalu.

11. Po ustaniu zatrudnienia osoba zajmująca lokal jest zobowiązana wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu, niezwłocznie opróżnić lokal i przekazać go wynajmującemu.

§ 32. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkolnych oraz w budynkach placówek oświaty należących do Gminy, 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 spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 lub § 6.

Rozdział 15.

Zasady wyrażenia zgody na udostępnienie lokali mieszkalnych przez najemców osobom trzecim

§ 33. 1. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu mieszkalnego może nastąpić w związku z sytuacją życiową lub zdrowotną najemcy, po udokumentowaniu przez najemcę potrzeby opuszczenia lokalu. tj.: poprzez:

- 1) świadczenia pracy przez Najemcę poza miejscem zamieszkania;
- 2) pobytu Najemcy w zakładach opieki zdrowotnej powyżej 6 miesięcy, z wyjątkiem Domu Pomocy Społecznej;
- 3) pobytu najemcy w zakładzie karnym powyżej 6 miesięcy.

2. Zgoda na podnajem może być wydana wyłącznie, gdy najemca nie zalega w opłatach za wynajem lokalu i nie zakłóca porządku domowego oraz nie jest prowadzone postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.

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 3 lata.

Rozdział 16.

Postanowienia końcowe

§ 34. 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 zarządzeniem Prezydenta Miasta Racibórz.

§ 35. Gmina co 5 lat weryfikuje spełnianie przez najemców z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie lokalu w najem, o którym mowa w art. 21c ustawy.

§ 36. 1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc przepisy Uchwały 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 z późn. zm.

2. Realizacja list wynajmu lokali opracowanych i ogłoszonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały odbywa się na podstawie przepisów uchwały uchylanej.

3. Do wniosków złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały niniejszej.

4. Do wniosków złożonych, pozytywnie zweryfikowanych i nieujętych na listach wynajmu lokali przeprowadza się ich powtórny weryfikację w oparciu o przepisy niniejszej uchwały.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 38. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Marian Czerner

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Miasta Racibórz w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz 611 z późn. zm.), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756 z późn. zm.)

W świetle art. 17 wyżej wymienionej ustawy z dnia 22 marca 2018 r., uchwały o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21.04.2019 r., zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr XXII/300/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 26 października 2016 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 13.02.2021 r. do 19.02.2021 r. nie zgłoszono żadnych opinii do projektu niniejszej Uchwały.