

**UCHWAŁA NR XXXI/440/2021
RADY MIASTA RACIBÓRZ**

z dnia 28 kwietnia 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
uchwala, 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. Ilekcioć 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 uprawnający 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 ogłaszaną 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 następne 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) 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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) absolwencie - należy przez to rozumieć osobę, która ukończyła szkołę wyższą i nie przekroczyła 35 roku życia.

§ 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 repatriowanych z terenów byłego ZSRR i zaproszonych uchwałą Rady Miasta Racibórz w celu osiedlenia się na stałe na terenie Miasta Racibórz.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie pisemnego skierowania, za wyjątkiem przypadków, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 9.

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. 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.

§ 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 uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu oraz uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu ustalana jest w oparciu o przepisy art. 21b ustawy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:
 - a) przypada nie więcej niż 20 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w miejscach zbiorowego zakwaterowania takich jak mieszkania chronione, schroniska dla bezdomnych, noclegownie;
- 3) zamieszkiwanie w domach dziecka, placówkach opiekuńczo - wychowawczych, lokalach mieszkalnych przez osoby będące 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 ;
- 4) bezdomność w rozumieniu ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanych lokalach w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, zagrożonych katastrofą budowlaną, jeżeli spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 lub w § 6;
- 2) osobom łącznie spełniającym kryteria dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu, o których mowa w § 5 lub w § 6 oraz kryteria warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa w § 9 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 § 21 ust. 1 :

lp.	kryteria oceny	ilość przyznanych punktów	objaśnienia
1	pełnoletni wychowankowie pieczy zastępczej lub pełnoletni opuszczający pieczę zastępczą, o których mowa § 9 pkt 3	15 pkt	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.
2	pokrzywdzeni ze względu na przemoc domową	10 pkt	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.
3	Niepełnosprawność:		Punkty przyznaje się tylko w oparciu o dostarczone przez Wnioskodawcę potwierdzenie tj.: orzeczenie Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności, orzeczenie lekarza orzecznika lub komisji lekarskiej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych
	a) 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 niepełnosprawności	5 pkt	
	b) w przypadku gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym lub dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego	4 pkt	
4	samotne wychowywanie dziecka w wieku do 18 roku		

	życia, a w przypadku dzieci uczących się do 26 roku życia	5 pkt	
5	a) przebywanie w mieszkaniach chronionych	6 pkt	Wymagane jest potwierdzenie tego faktu przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej.
	b) przebywanie w schroniskach dla bezdomnych, noclegowniach	4 pkt	
	c) bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	2 pkt	
6	wiek wnioskodawcy powyżej 70 roku życia	6 pkt	

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 11. 1. Najemcami lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą zostać osoby, które spełniają jedną z niżej określonych przesłanek:

- 1) łącznie spełniają kryteria dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu, o których mowa w § 5 oraz kryteria warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa w § 9
- 2) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie § 13 ust. 1;
- 3) uprawnione są do lokalu mieszkalnego na podstawie § 13 ust. 4;
- 4) oczekują na zamianę lokalu na warunkach określonych w § 14;
- 5) nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu w myśl art. 691 Kodeksu cywilnego i spełniają przesłanki, o których mowa w § 26;
- 6) pozostały w lokalu po opuszczeniu dotychczasowego najemcy i spełniają przesłanki, o których mowa w § 25;
- 7) 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.
- 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) 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.
- 9) 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) ustały przesłanki wypowiedzenia umowy najmu.

10) 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 zadłużeń 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;

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 zadłużeń 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.

Rozdział 6.

Zasady najmu socjalnego lokali

§ 12. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 2 ustawy, może zostać zawarta z osobami, które spełniają jedną z niżej określonych przesłanek:

1) łącznie spełniają kryteria dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu, o których mowa w § 6 oraz kryteria warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa 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 § 13;

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 zadłużeń 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.

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:

- 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 zadłużeń 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.

Rozdział 7.

Lokale zamienne

§ 13. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane osobom, które zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub w budynkach użyteczności publicznej stanowiących własność Gminy w przypadku gdy:

- 1) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 2) 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;
- 3) zachodzą okoliczności, o których mowa w § 31 ust. 3 lub ust. 4.

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

3. 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 pod warunkiem, że osoby te spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 lub w § 6.

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

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

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 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 20.04.2019 r., zamiana lokalu na warunkach określonych w niniejszym rozdziale nie może być sprzeczna z § 11 ust. 1 pkt 7.

§ 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.

§ 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.

§ 18. 1. Prezydent Miasta Racibórz prowadzi Mieszkaniowy Bank Zamian umożliwiający rozpowszechnianie ofert zamian lokali.

2. Oferty zamiany lokali zamieszczane są na portalu internetowym.

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

§ 19. 1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, realizowana jest poprzez:

- 1) sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do końca pierwszego kwartału raportu z trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali za rok poprzedni,
- 2) 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. W raporcie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 uwzględnia się następujące dane:

- 1) liczba rozpatrzonych pozytywnie wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 2) liczba rozpatrzonych negatywnie wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 3) liczba wniosków o przedłużenie najmu socjalnego lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 4) liczba wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu w związku ze zgonem najemcy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 5) liczba wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu w związku z opuszczeniem lokalu przez najemcę złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 6) liczba wniosków o zamianę mieszkania złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 7) liczba wniosków o lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80m² złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 8) liczba wniosków o wynajęcie lokalu wykazanego na miesięcznym wykazie mieszkań złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 9) liczba wydanych skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w poprzednim roku kalendarzowym,
- 10) liczba wydanych skierowań do zawarcia o umowy najmu socjalnego lokalu w poprzednim roku kalendarzowym,

3. Ocenie w ramach kontroli społecznej będzie również podlegała skala punktacji jaka zostanie zastosowana w wyniku weryfikacji wniosku.

§ 20. 1. Rozpatrywanie spraw dotyczących najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się na pisemny wniosek osoby ubiegającej się o najem lokalu złożony do Prezydenta Miasta Racibórz. Wniosek zawiera dane osobowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem.

2. Wnioski podlegają ewidencji.

3. Okres oczekiwania na najem lokalu przez osobę ubiegającą się o najem lokalu na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 liczy się od dnia złożenia wniosku spełniającego kryteria określone niniejszą uchwałą.

§ 21. 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.

§ 22. Kolejność osób umieszczonych w rocznych wykazach osób ustalana jest na podstawie daty złożenia wniosku oraz w oparciu o najwyższą liczbę uzyskanych punktów zgodnie z kryteriami wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu określonych w § 10.

§ 23. W rocznym wykazie osób uwzględnione zostają osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 oraz § 12 ust. pkt 1.

§ 24. 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 § 27, 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 jednoosobowe. Gospodarstwom jednoosobowym przysługuje najem lokalu, w którym znajduje się tylko 1 pokój;
- 4) o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² w związku z przepisem § 29 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

§ 25. 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, jeżeli 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.

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.

3. W przypadku niezawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu mieszkalnym w związku z opuszczeniem lokalu mieszkalnego przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, osoby te zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go wynajmującemu.

§ 26. 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.

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.

3. W przypadku niezawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu mieszkalnym w związku z opuszczeniem lokalu mieszkalnego przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, osoby te zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go wynajmującemu.

Rozdział 11.

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

§ 27. 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) być położony na parterze budynku;
- 3) być położony w budynku z dźwigiem osobowym;
- 4) umożliwiać swobodne wykonywanie wszystkich czynności, które są dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w ust. 1 niezbędne w tym poruszanie się na wózku inwalidzkim oraz korzystanie z łazienki i kuchni;
- 5) posiadać kabinę natryskową o szerokości zapewniającej swobodny wjazd wózkiem inwalidzkim, pozbawioną barier i progów;
- 6) posiadać sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność;
- 8) posiadać umywalkę podwieszaną, mocowaną w ścianie, pod którą jest wolna przestrzeń w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- 9) 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

§ 28. 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

§ 29. 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 80 m² 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 i jednocześnie spełniającym kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 w oparciu o kryteria sklasyfikowane według niżej podanego systemu punktowego:

lp	kryteria	ilość przyznanych punktów	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:
	1) poniżej 5m ²	8 pkt	- zameldowanie na pobyt stały lub czasowy w lokalu mieszkalnym wskazanym we wniosku jako miejsce zamieszkania
	2) od 5,01 m ² do 7,00 m ²	6 pkt	- potwierdzenie przez zarządcę faktu zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym wskazanym we wniosku jako miejsce zamieszkania
	3) od 7,01 m ² do 10,00 m ²	4 pkt	- w inny sposób udokumentowany przez wnioskodawcę (np. tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, rachunki za dostawę mediów do
	4) od 10,01 m ² do 15,00 m ²	2 pkt	
	5) powyżej 15,01 m ²	0 pkt	

	* 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		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.
2	Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy, w którym powierzchnia pokoi na jedną osobę wynosi*: 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		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 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.). 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.
	a) poniżej 5m ²	10 pkt	
	b) od 5,01 m ² do 7,00 m ²	8 pkt	
	c) od 7,01 m ² do 10,00 m ²	6 pkt	
	d) od 10,01 m ² do 15,00 m ²	4 pkt	
	e) powyżej 15,01 m ²	2 pkt	
	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*:		
	a) poniżej 5m ²	9 pkt	
	b) od 5,01 m ² do 7,00 m ²	7 pkt	
	c) od 7,01 m ² do 10,00 m ²	5 pkt	
	d) od 10,01 m ² do 15,00 m ²	3 pkt	

	e) powyżej 15,01 m ²	1 pkt	
	* 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		
3	Liczba osób w gospodarstwie domowym ubiegającym się o wynajęcie lokalu:		
	a) powyżej 5 osób	12 pkt	
	b) 5 osób	9 pkt	
	c) 4 osoby	6 pkt	
	c) poniżej 4 osób	3 pkt	
4	Zatrudnienie na terenie Miasta Racibórz przez co najmniej jedną osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego ubiegającego się o wynajęcie lokalu	3 pkt	

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

5. W przypadku wpływu większej ilości wniosków o wynajęcie lokalu uwzględnionego 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

§ 30. 1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z absolwentami 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, jeżeli osoby te spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w ust. 3;

2. Nie jest wymagany warunek zamieszkiwania absolwenta na terenie Miasta Racibórz

3. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas trwania stosunku pracy 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.

4. 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.

5. 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

6. 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.

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

8. 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.

9. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 8 we wskazanym terminie, może stanowić podstawę do wszczęcia przez wynajmującego postępowania o opuszczenie i opróżnienie lokalu w stosunku do osób zamieszkujących w lokalu.

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

§ 31. 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 w trybie § 13 uchwały.

4. W przypadku śmierci pracownika, o którym mowa w ust. 1 w czasie trwania stosunku pracy lub przed wynajęciem lokalu zamiennego, dostarczenie lokalu zamiennego w trybie § 13 uchwały 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 w § 6.

Rozdział 15.

Postanowienia końcowe

§ 32. 1. Do wniosków złożonych przed dniem 21 kwietnia 2021 r. stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

2. Do wniosków złożonych do 31 stycznia 2021 roku, uwzględnionych w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz w 2021 r. nie stosuje się systemu punktowego, o którym mowa w § 10 niniejszej uchwały.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 34. 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 21.04.2021 r. do 27.04.2021 r. nie zgłoszono żadnych opinii do projektu niniejszej Uchwały.