

**UCHWAŁA Nr XXXIX/258/17
RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE**

z dnia 22 listopada 2017 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Rychwał**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm. / oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska w Rychwale uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rychwał.

§ 2.

Dysponentem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rychwał jest Burmistrz Gminy i Miasta Rychwał.

§ 3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U.2014.150 j.t./;
- 2) „lokalu” – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 3) „lokalu socjalnym” – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 4) „lokalu zamiennym” – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 5) „liście mieszkaniowej” – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 2;
- 6) „liście socjalnej” – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1;
- 7) „dochódzie” – należy przez to rozumieć sumę wszelkich przychodów po odliczeniu kosztów ich uzyskania na podstawie definicji zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 180 ze zmianami);
- 8) „mieszkaniowym zasobie Gminy Rychwał” – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Rychwał;
- 9) „wynajmującym” – należy przez to rozumieć Gminę Rychwał;
- 10) „ustawie o pomocy społecznej” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1769 z późn. zm.);
- 11) „uchwale” – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rychwał;
- 12) „miesięcznym dochódzie” - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) „najniższej emeryturze” – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 14) „rodzinie wielodzietnej”- należy przez to rozumieć rodzinę, o jakiej mowa w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1952 z późn. zm.).

2. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie do lokali wynajmowanych przez wynajmującego z przeznaczeniem na podnajem.

10. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą umieszczoną na liście mieszkaniowej następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali mieszkalnych przy zachowaniu zasady, iż na 1 członka gospodarstwa domowego przypada nie mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.
11. Normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub inna osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.
12. Konieczność zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. Nr 123, poz. 776 z późn. zm.) orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny w tej sprawie zapis, z zastrzeżeniem ust. 13.
13. W przypadku osób niepełnosprawnych, które legitymują się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004 r., oraz osób legitymujących się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy przywołanej w pkt 14. konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

§ 5.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia w trybie określonym w ust. 1 następuje po zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego najemcę.
3. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Rychwale oraz podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej, co najmniej na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.
4. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi maksymalna stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego należącego do zasobu komunalnego Gminy, obowiązująca w dniu ogłoszenia przetargu.
5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne, jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.
6. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1, zawiera się na czas nieoznaczony.
7. Pierwsza uzasadniona podwyżka czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych może być dokonana po upływie 12 miesięcy, licząc od daty podpisania umowy najmu.

§ 6.

W celu umożliwienia sprzedaży lokalu zajmowanego przez więcej niż jednego najemcę, z których każdy posiada odrębny tytuł prawny do zajmowania części tego lokalu, można na zgodny wniosek najemców tego lokalu zawrzeć umowę najmu całego lokalu z jednym z tych najemców.

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu socjalnego

§ 7.

Umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawierane z osobami:

- 1) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego i zostały umieszczone na liście socjalnej;
- 2) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła i które osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego;
- 3) o których mowa w § 13 i które osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego;
- 4) które uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu, w trybie określonym w § 12 i które osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego.

§ 8.

1. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w § 7 pkt 1, rozumie się osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 15 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi; jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku lub inna osoba niepełnosprawna, o której mowa w § 4 ust. 8 i 9, ogólną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 15 m²;
- 2) są pełnoletnimi wychowankami opuszczającymi rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego i nieposiadania samodzielnego lokalu;
- 3) zamieszkują w mieszkaniu chronionym, tymczasowym pomieszczeniu lub noclegowni;
- 4) zamieszkują w lokalu nienależącym do publicznego zasobu mieszkaniowego i do dnia wejścia w życie ustawy opłacały czynsz regulowany w rozumieniu art. 25 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.), oraz które ukończyły 70 rok życia i zamieszkują samotnie, z małżonkiem lub rodzeństwem, z których co najmniej jedno ukończyło ten wiek.

2. Przez dochody, o których mowa w § 7, rozumie się dochody osiągane przez osoby:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w okresie 12 miesięcy poprzedzających dzień ustalenia projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury w okresie 12 miesięcy poprzedzających dzień ustalenia projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali mieszkalnych

§ 9.

Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawarte z osobami:

- 1) które posiadają uprawnienie do lokalu zamiennego:
 - a) w przypadkach przewidzianych w ustawie,
 - b) na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu,
 - c) na podstawie zawartej ugody,
 - d) w wyniku spełnienia warunków określonych w § 9 pkt 3 i 4;
- 2) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego i zostały umieszczone na liście mieszkaniowej;
- 3) które zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rychwał, w przypadku gdy:
 - a) następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują,
 - b) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
 - c) nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu lokalu na własność, po uprzednim wypowiedzeniu im umowy najmu lokalu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy,
 - d) budynek lub lokal, w którym zamieszkują, przeznaczony jest do modernizacji, remontu, rozbiórki, renowacji,
 - e) gdy dalsza eksploatacja albo remont budynku lub lokalu, w którym zamieszkują, są nieopłacalne,
 - f) gdy nieruchomości, w której znajdują się lokale, została przeznaczona do zbycia,
 - g) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia określonych w prawie budowlanym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) będącymi najemcami części lokalu wspólnego, które złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu na zwolnioną część tego lokalu;
- 5) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła lub uległa rozwiązaniu i które osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego;

- 6) które znajdują się na liście socjalnej i które osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego;
- 7) o których mowa w § 13;
- 8) które uzyskają lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu, w trybie określonym w § 12;
- 9) wyłonionymi w trybie określonym w § 5.

§ 10.

1. Przez osoby niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w § 9 pkt 2, rozumie się osoby:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 20 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 15 m² powierzchni pokoi; jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku lub inna osoba niepełnosprawna, o której mowa w § 4 ust. 8 i 9, ogólną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 15 m²;
- 2) które utraciły tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, art. 11 ust. 5 lub art. 11 ust. 7 ustawy, a które do dnia poprzedzającego dzień wejścia w życie ustawy opłacały czynsz regulowany w rozumieniu art. 25 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zmianami);
- 3) które utraciły tytuł prawny z innych przyczyn niż określone w pkt 2, a tytuł ten uzyskały przed dniem 12 listopada 1994 r., tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zmianami) w formie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego w budynku położonym na nieruchomości, w stosunku do której Gmina Rychwał lub Skarb Państwa utraciły następnie prawo własności po dniu 27 maja 1990 r., tj. po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.).

2. Przez dochody, o których mowa w § 9 pkt 2, 5, 6 i 10, rozumie się dochody osiągane przez osoby:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w okresie 12 miesięcy poprzedzających dzień ustalenia projektu listy mieszkaniowej oraz bezpośrednio poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w okresie 12 miesięcy poprzedzających dzień ustalenia projektu listy mieszkaniowej oraz bezpośrednio poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 11.

1. Burmistrz Gminy i Miasta Rychwał sporządza:

- 1) roczną listę socjalną zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- 2) roczną listę mieszkaniową zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku niesporządzenia w danym roku list, o których mowa w ust. 1, obowiązywać będą listy sporządzone w roku poprzednim.

3. Na listach, o których mowa w ust. 1, znajdują się osoby, które złożą wniosek w terminie dwóch miesięcy od wejścia w życie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Rychwał.

4. O terminie składania wniosków Burmistrz Gminy i Miasta Rychwał poinformuje poprzez wywieszenie ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty i na stronie internetowej gminy.

5. W kolejnych latach składane wnioski będą rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową w terminie 14 dni od daty wpływu wniosku.

6. Burmistrz Gminy i Miasta Rychwał w szczególnie uzasadnionych przypadkach może umieścić na listach, o których mowa w ust. 1, inne osoby niespełniające wymogów określonych w ust. 3, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

7. Burmistrz Gminy i Miasta Rychwał zatwierdza wstępnie sporządzone przez Komisję Mieszkaniową listy, o których mowa w ust. 1 i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na okres 21 dni oraz zawiadamia o miejscu i 14 dniowym terminie składania uwag i zastrzeżeń.

8. Uwagi i zastrzeżenia, o których mowa w ust. 5, rozpatrywane są przez Burmistrza Gminy i Miasta Rychwał po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

7. Skład osobowy i zakres działania Komisji Mieszkaniowej ustala Burmistrz Gminy i Miasta Rychwał.

9. Burmistrz Gminy i Miasta Rychwał przed sporządzeniem list, o których mowa w ust. 1, bada, czy osoby umieszczone na ustalonej na dany rok liście socjalnej lub mieszkaniowej:

1) spełniają kryterium dochodów określonych w § 8 ust. 2 lub § 10 ust. 2 w okresie 12 miesięcy poprzedzających dzień ustalenia projektu listy socjalnej lub mieszkaniowej;

2) spełniają kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych określonych w § 8 ust. 1 lub § 10 ust. 1 w dniu ustalenia projektu listy socjalnej lub mieszkaniowej.

10. Burmistrz Gminy i Miasta Rychwał orzeka o braku uprawnień osoby, o której mowa w ust. 1, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, w przypadku gdy osoba ta:

1) odmówi zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu;

2) nie spełnia kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2 lub w § 10 ust. 2 w okresie 12 miesięcy poprzedzających dzień ustalenia projektu listy socjalnej lub mieszkaniowej, lub bezpośrednio poprzedzających dzień złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego;

3) nie spełnia kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych określonych w § 8 ust. 1 lub w § 10 ust. 1 w dniu ustalenia projektu listy socjalnej lub mieszkaniowej, lub bezpośrednio poprzedzającym dzień złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego;

4) nie udzieli informacji pozwalających na ustalenie kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i kryterium osiągania dochodów, o których mowa w § 8 ust. 2 i w § 10 ust. 2, lub odmówi złożenia oświadczenia bądź udzielenia informacji.

10. Informacje o zawartych umowach najmu lokali z osobami, o których mowa w § 7 pkt 1 i § 9 pkt 2, podlegają podaniu do publicznej wiadomości.

Rozdział 6.

Zamiany lokali mieszkalnych

§ 12.

1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych dopuszcza się dokonywanie zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, na wniosek najemcy lokalu, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Wynajmującego w przypadku, jeżeli:

1) udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu, np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń w lokalu, lub

2) najemca zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej w lokalu występuje znaczne przegęszczenie, (łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na wszystkie osoby uprawnione do zamieszkiwania nie przekracza 5 m²),

3) najemca pozostawia lokal będący w dobrym stanie technicznym nadającym się do oddania w najem bez konieczności wykonania remontu, celem zamieszkania w nowo wybudowanym lub zmodernizowanym budynku stanowiącym własność gminy.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać między sobą zamian zajmowanych lokali za pisemną zgodą Wynajmującego.

3. Wynajmujący może wyrazić również zgodę na zamianę lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 na lokal znajdujący się w innych zasobach za zgodą dysponenta tego lokalu.

4. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.

5. Osoby ubiegające się o zamianę lokalu mieszkalnego składają w siedzibie Wynajmującego wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego.

6. Wnioski o zamianę lokalu rozpatruje Komisja Mieszkaniowa w terminie 14 dni od złożenia wniosku.

7. Zgodę na zamianę lokali wydaje Burmistrz Gminy i Miasta Rychwał.

8. Osoba składająca wniosek o zamianę może wskazać drugą stronę umowy zamiany.

9. W przypadku niewskazania strony umowy zamiany, Wynajmujący na podstawie posiadanych danych wskaże ewentualnego kontrahenta umowy dysponującego odpowiednim lokalem do zamiany.
10. Strony umowy podpisują umowę zamiany w siedzibie Wynajmującego.
11. W przypadku gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu lub opłat, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia przez dłużnika lub po zawarciu umowy dotyczącej przejęcia długu pomiędzy dłużnikiem, a osobą ubiegającą się o zamianę lokalu mieszkalnego oraz zawarciu z osobą przejmującą dług ugody dot. terminu i warunków spłaty należności.
12. W przypadku gdy z wnioskiem o zamianę lokalu występuje osoba, która jest zainteresowana zamianą swojego lokalu, na lokal, który zajmuje osoba bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia najmu przez Wynajmującego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy i zobowiązuje się przejąć dług tej osoby, Wynajmujący może cofnąć wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego i wyrazić zgodę na zamianę lokalu na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 7.

Tryb postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 13.

1. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, które:
- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, a są jego zstępniymi, wstępniymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, lub małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu i nieposiadania własnego lokalu;
 - 2) nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, a są jego zstępniymi, wstępniymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem i powinowatymi, innymi aniżeli wymienieni w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 64, poz. 93 z późn. zm.), pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą i nieposiadania własnego lokalu;
 - 3) utraciły tytuł prawny do lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Gminy i Miasta Rychwał może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego z innymi osobami niż wymienione w ust. 1.

Rozdział 8.

Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 14.

1. Obniżka stawki czynszu przysługuje najemcy w wysokości 10% miesięcznego czynszu, jeżeli:
- 1) średni dochód, w okresie 12 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
 - 2) średni dochód, w okresie 12 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Obniżki, o których mowa w ust. 1, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy, udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków w ramach Rychwańskiego Programu Mieszkaniowego „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego przez Spółkę Komunalną Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o. o.

§ 15.

1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków w ramach Rychwalskiego Programu Mieszkaniowego „Mieszkanie na wynajem z dośściem do własności” realizowanego przez Spółkę Komunalną Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o. o. sprawuje Komisja powołana przez Burmistrza Gminy i Miasta Rychwał wyłącznie do spraw wynajmowania i sprzedaży nowych lokali mieszkalnych.
2. Burmistrz Gminy i Miasta Rychwał zapewnia Komisji obsługę organizacyjną i finansową.

Rozdział 10.

Zasady wynajmowania lokali w ramach Rychwalskiego Programu Mieszkaniowego „Mieszkanie na wynajem z dośściem do własności” realizowanego przez Spółkę Komunalną Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o. o.

§ 16.

Nowe lokale mieszkalne budowane w ramach Rychwalskiego Programu Mieszkaniowego „Mieszkanie na wynajem z dośściem do własności”, realizowane przez spółkę komunalną Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o. mogą być wynajmowane i sprzedawane osobom fizycznym spełniającym warunki określone niniejszym rozdziałem.

§ 17.

1. Nowe lokale mieszkalne mogą być wynajmowane i sprzedawane osobom które:
 - 1) złożyły wniosek o przydział lokalu i oświadczenie na wzorach formularzy określonych w załączniku nr 4 i nr 5 wraz z wymaganymi zaświadczeniami;
 - 2) wyraziły zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w załączniku nr 5 do niniejszej uchwały przez Urząd Gminy i Miasta w Rychwale oraz Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o. dla potrzeb niezbędnych do realizacji procesu oceny wniosku zgodnie z ustawą z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. 2016 r. poz. 922 z dnia 28.06.2016 z późn.zm);
 - 3) uzyskały pozytywną opinię Komisji;
 - 4) wpłacą w wyznaczonym terminie zadatek w wysokości: 20% wartości lokalu mieszkalnego;
 - 5) posiadają zdolność płatniczą określoną załącznikiem nr 6.
2. Pierwszeństwo w przyznawaniu nowych lokali w ramach Rychwalskiego Programu Mieszkaniowego „Mieszkanie na wynajem z dośściem do własności” przysługiwać będzie osobom które:
 - 1) mieszkają na terenie Gminy Rychwał;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, domu lub nieruchomości gruntowej zamieszkujące na terenie Gminy Rychwał;
 - 3) posiadają we wspólnym gospodarstwie domowym dziecko;

O kolejności wpisu na listę najmu lokali decyduje liczba punktów.

Zasady punktacji wniosków osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego określone zostały w załączniku nr 7.

§ 18.

1. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia prawidłowo wypełnionego wniosku (załącznik nr 4 do uchwały) oraz innych dokumentów obrazujących jego sytuację finansową rodzinną i zdrowotną w tym oświadczenia stanowiącego załącznik nr 5 do uchwały.
2. Termin składania wniosków o których mowa w § 17 ust. 1 każdorazowo ogłasza Burmistrz, po uzyskaniu informacji od Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o. o rozpoczęciu procesu inwestycyjnego w ramach Rychwalskiego Programu Mieszkaniowego „Mieszkanie na wynajem z dośściem do własności”.

3. Prawidłowo wypełnione wnioski osób, które spełniają kryteria określone w §17 uchwały, podlegają ocenie systemem punktowym. Kryteria oceny, wartości punktowe poszczególnych kryteriów oraz rodzaj dokumentów potwierdzających ich spełnienie, określa załącznik nr 7 do uchwały - „Punktacja wniosków osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego w ramach Rychwalskiego Programu Mieszkaniowego realizowanego przez spółkę Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o.”.

4. Szczegółowe zapisy umowy najmu oraz umowy przedwstępnej kupna sprzedaży określone zostaną w odrębnym regulaminie opracowanym przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o.

§ 19.

W razie braku osób określonych w §17. ust. 2 pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się wpisanie na listę zainteresowanych najmem i kupnem lokalu mieszkalnego w ramach Rychwalskiego Programu Mieszkaniowego „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” osób spełniających warunki określone w §17. ust. 1 według punktacji, o której mowa w § 18 ust. 3.

§ 20.

Nowe lokale mieszkalne nie będą przydzielone wnioskodawcom:

1. Posiadającym zaległości w opłacie czynszu (bądź opłat niezależnych od właściciela) w okresie 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o przyznanie mieszkania, w mieszkaniach dotychczas użytkowanych niezależnie od charakteru zamieszkania (najemca, członek rodziny najemcy).
2. Dopuszczającym się w ciągu ostatnich trzech lat, licząc od dnia złożenia wniosku, uporczywego naruszenia regulaminu porządku domowego, co skutkowało uzasadnioną interwencją policji lub zarządcy budynku.
3. Nieposiadającym zdolności płatniczej.

§ 21.

Wnioskodawcy, spełniający wymagania o której mowa w § 17 powinni osiągnąć dochód umożliwiający terminowe płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz dokonywać systematycznych wpłat na poczet zakupu lokalu. Badanie zdolności płatniczej przeprowadzane będzie przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o.” na podstawie „Oceny zdolności płatniczej”, wg załączniku nr 6.

§ 22.

Weryfikacji wniosków, o których mowa w § 17 dokonuje Komisja po zasięgnięciu opinii od Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o.” o zdolności płatniczej Wnioskodawcy.

§ 23.

1. Wnioskodawcy których wnioski zostaną zweryfikowane negatywnie przez Komisję na podstawie § 20, zostaną o tym fakcie poinformowani pisemnie.
2. Odwołanie od stanowiska Komisji można wnieść do Burmistrza Gminy i Miasta Rychwał w terminie siedmiu dni od daty otrzymania informacji o odrzuceniu wniosku.

§ 24.

Wnioski rozpatrywane będą przez Komisję w oparciu o punktację określoną w załączniku nr 7. Na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu i następnie zawarcia przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i jego sprzedaży, Komisja kwalifikuje wnioskodawców - wieloosobowe gospodarstwa domowe względnie jednoosobowe gospodarstwa domowe - które uzyskały najwyższą liczbę punktów, a w przypadku równej ilości punktów tych wnioskodawców, którzy wcześniej rozpoczęli procedurę ubiegania się o przyznanie lokalu mieszkalnego.

§25.

1. Szczegółowe wzajemne prawa i obowiązki stron ustalone zostaną w umowach najmu i umowie przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawieranych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o.

2. Nie stawienie się na wezwanie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o. do podpisania umów, o których mowa w ust. 1, jak również odmowa ich podpisania, uznana zostanie za dobrowolną rezygnację z udziału w Rychwalskim Programie Mieszkaniowym „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego przez Spółkę Komunalną Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o.

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

§ 26.

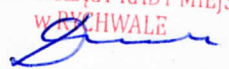
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rychwała.

§ 27.

Traci moc uchwała Nr XXXIII/217/01 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 28 grudnia 2001 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rychwał (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 24, poz. 774 z 2002 r.).

§ 28.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
w RYCHWALE

Roman Drewniacki