

**UCHWAŁA NR 224/XXXII/21
RADY GMINY NOWA RUDA**

z dnia 24 marca 2021 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Nowa Ruda**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.),
Rada Gminy Nowa Ruda uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Ruda, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Ruda.

§ 3. Traci moc uchwała nr 334/XLV/18 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Ruda.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady

Bożena Solek-Muzyka

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Ruda

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą oraz w niniejszej uchwale.

2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Ruda służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Nowa Ruda oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Ruda.

§ 2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Nowa Ruda.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. rok 2019 poz. 1182 z późn. zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nowa Ruda;
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową;
- 4) Lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 5) Właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;
- 6) Współlokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;
- 7) Lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych
- 8) Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni;
- 9) Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;
- 10) Wójcie – należy rozumieć Wójta Gminy Nowa Ruda;
- 11) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. rok 2019 poz. 2133);

- 12) Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby; w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) Zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Nowa Ruda;
- 14) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Nowa Ruda;
- 15) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

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 zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu:

- 1) najmu socjalnego nie może przekraczać 75% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) najmu na czas nieoznaczony nie może przekraczać 100% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 150% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

3. Zgodnie z art. 21c Ustawy, Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

§ 5. 1. Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie o:

- 20% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 60% w gospodarstwach wieloosobowych.
- 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 100%, a nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i odpowiednio 80%-100% w gospodarstwach wieloosobowych.
- 5% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 125%, a nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i odpowiednio 100%-125% w gospodarstwach wieloosobowych.

2. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
- 2) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) bezdomność;
- 4) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagająca stałej opieki w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, członkom wspólnoty samorządowej Gminy Nowa Ruda, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy, stale zamieszkujące przez co najmniej 5 lat na terenie Gminy Nowa Ruda,
 - b) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 3) wступują w stosunek najmu na podstawie art. 691 §1 Kodeksu cywilnego;
- 4) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 i nie przekraczają dochodu określonego w § 4 ust. 1 pkt 2;
- 5) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu, rozbiórki lub zostały przeznaczone do prywatyzacji ze względu na lokalizację w strefie ochrony uzdrowiskowej;
- 6) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego;
- 7) w okresie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia złożenia wniosku opuścili, po osiągnięciu pełnoletności, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli byli mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówkach.

2. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

3) są bezdomne, a ich ostatni meldunek na pobyt stały w Gminie Nowa Ruda obejmował okres minimum 5 lat.

3. W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i drugim miejscu zamieszkania.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również pomiędzy lokalami należącymi do zasobu mieszkaniowego Gminy, a lokalami spoza tego zasobu.

2. Zamiana wymaga pisemnej zgody Wójta, a w przypadku dokonywania zamiany lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy z lokalem spoza tego zasobu, również pisemnej zgody wynajmującego lokal spoza zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

4. Zamiany dokonuje się na wniosek najemców oraz stale z nimi zamieszkujących osób pełnoletnich.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, w tym uzasadniających konieczność zamiany, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz Gminy Nowa Ruda;
- 2) nieposiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;
- 4) wyrażenie zgody przez najemców na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

6. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

7. Na zasadach określonych w niniejszym rozdziale, zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy może być również dokonana na wniosek zainteresowanej strony w przypadku:

- 1) wskazanym w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały, pod warunkiem wyrażania pisemnej zgody na taką zamianę przez najemcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby pozostałe w lokalu lub zamieszkujące z najemcą;
- 2) gdy najemca trwale zalega z opłatami czynszowymi, na lokal o mniejszej powierzchni;
- 3) gdy dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową.

8. Wójt odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
- 2) dewastuje lokal;
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

9. Warunek określony w ust. 8 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Nowa Ruda w formie zarządzenia.

3. Komisja składa się minimum z trzech osób, powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy Nowa Ruda pracowników Urzędu Gminy Nowa Ruda i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowej Rudzie.

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w Urzędzie Gminy Nowa Ruda wniosek o przydział lokalu.

2. Wnioski o najem lokalu na czas nieokreślony albo lokalu socjalnego składa się do Wójta Gminy Nowa Ruda na obowiązującym formularzu do pobrania w Urzędzie Gminy Nowa Ruda, wraz z:

- 1) zaświadczeniami o uzyskanych dochodach wszystkich pracujących wymienionych we wniosku zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą
- 2) kserokopią wyroku sądu o eksmisję z prawem do przyznania lokalu socjalnego,
- 3) innymi dokumentami potwierdzającymi aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.

3. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy Nowa Ruda pojawi się wolne mieszkanie jednak nie rzadziej niż 2 razy w roku.

4. Wnioski są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która:

- 1) dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz dokonuje wizji w dotychczas zajmowanych mieszkaniach, o ile jest to możliwe;
- 2) ustala osoby spełniające warunki zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) przekazuje Wójtowi Gminy Nowa Ruda do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) proponuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 5) proponuje skreślenia z listy osób ubiegających się o lokal mieszkalny.

5. Projekt listy przydziału lokali mieszkalnych sporządza i podpisuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

6. Ostatecznej akceptacji projektu listy przydziału mieszkań dokonuje Wójt Gminy Nowa Ruda.

7. Umieszczenie osób i rodzin na liście przydziału mieszkań nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób uprawnionych do otrzymania lokalu, gdyż jest to uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali.

8. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków w przypadku zmiany sytuacji finansowej osób, rodzin z listy uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego na listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony i odwrotnie po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

9. Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, tj. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

10. Osoby opuszczające Domy Dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki wychowawcze oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu umieszczane są na listach, zgodnie z datą złożenia wniosku.

11. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.

12. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i skreśleniem go z wykazu.

13. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

14. Jeżeli osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstępują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy przez ciągły okres nie krótszy niż 12 miesięcy poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 5) za używanie lokalu nie występują zaległości.

2. Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy może zostać zawarta umowa najmu lokalu jeżeli spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 i § 5.

3. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 11 pkt 1 i 2 osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

§ 12. 1. W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełnią równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) są pełnoletnie;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
- 3) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
- 4) utrzymują mieszkanie w należyтым stanie;
- 5) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. W przypadku nie wyrażenia zgody na oddanie w najem lokali osoby, o których mowa w ust. 1 powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia jego przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 13. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu.

2. Skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne znajdujące się w lokalu, o którym mowa w ust. 1 powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

3. Okna w lokalu przeznaczonym do korzystania przez osobę niepełnosprawną należy wyposażać w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

4. Drzwi w lokalu, wymienionym w ust. 1, powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

5. Komunikacja w lokalu, o którym mowa w ust. 1, powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 14. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1111 ze zm.).

§ 15. 1. W celu realizacji zadań, o których mowa w § 14, Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowej Rudzie składa do urzędu, umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w § 14, podejmuje Wójt po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być:

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób;
- 2) oddawane w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany;
- 3) oddawane w najem, jako lokale zamienne.

Rozdział 11.

Inne przypadki zawierania umowy najmu

§ 17. 1. Wójt może wyrazić pisemną zgodę na zawarcie umowy podnajmu lokalu w całości lub części przez najemcę albo oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim w przypadku udokumentowania przez najemcę:

- 1) pracy najemcy poza miejscem stałego zamieszkiwania;
- 2) pobytu najemcy w zakładach opieki zdrowotnej powyżej 6 miesięcy (za wyjątkiem DPS);
- 3) pobytu najemcy w zakładzie karnym powyżej 6 miesięcy.

2. Umowa taka może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok, ale nie częściej niż dwukrotnie w stosunku do tego samego lokalu.

3. Wójt nie wyrazi zgody na podnajem lokalu, jeżeli:

- 1) najemca posiada zaległości w opłatach czynszowych;
- 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.
4. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust. 1 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 12.

Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu

§ 18. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, mogą być oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonania prac.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności:

- 1) jako lokale zamienne;
- 2) osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wskazania najmu lokali na czas nieokreślony;
- 3) osobom oczekującym na zamianę lokalu ze względu na stan zdrowia.

3. Umowa najmu zostaje zawarta po zakończeniu remontu i przedłożeniu niezbędnych dokumentów oraz po dokonaniu odbioru robót.

4. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy nie rozpoczną prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do ponownego przydziału a osoby te zostają skreślone z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Osoba, która otrzymała lokal do remontu we własnym zakresie może ubiegać się o zwolnienie z czynszu na okres 6 miesięcy od dnia podpisania umowy.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 19. Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na liście osób zakwalifikowanych do wskazania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 20. Postanowienia § 5, § 6, § 8, § 11, § 14 mają zastosowanie do umów najmu zawartych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

§ 21. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 20019 r. poz. 1182 z późn.zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Załącznik do Zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Nowa Ruda, z dnia 24 marca 2021 roku

Nowa Ruda, dnia

WNIOSEK O PRZYDZIAŁ LOKALU Z ZASOBÓW GMINY NOWA RUDA
/najem lokalu na czas określony, najem socjalny, najem lokalu zamiennego, zamiana z urzędu lub
między stronami /* - niepotrzebne skreślić/

DANE WNIOSKODAWCY:

Nazwisko i imię:

Stan cywilny:/**- należy dołączyć do wniosku kopię sentencji
rozwodowej oraz sądowy lub notarialny akt mówiący o podziale majątku jeśli dotyczy/

PESEL:

nr telefonu/e-mail:

Adres stałego zameldowania:.....

Data zameldowania:

W przypadku braku stałego zameldowania należy podać ostatnie miejsce zameldowania, datę oraz powód
wymeldowania:.....

.....

Charakterystyka lokalu zgodnie z ww. meldunkiem potwierdzona przez administratora budynku lub
właściciela:

Ilość izb w tym pokoio powierzchni każdy :

I pokój o pow.m², **II** pokój o pow.m², **III** pokój o pow.m², **IV** pokój o pow. m²,

V pokój o pow. m², **kuchnia** o pow. m², **przedpokój** o pow. m², **łazienka** o pow. m²

WC o pow. m²

Ogółem powierzchnia mieszkalna wynosim², w tym powierzchnia pokoi wynosim².

Kto jest najemcą lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca (tytuł prawny, na kogo wydany)

.....
.....

.....

/pieczęć i podpis administratora, właściciela/

Osoby wspólnie zamieszkujące:

Lp.	Imię i nazwisko	Data zameldowania	Rok urodzenia	Stopień pokrewieństwa
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

7.				
8.				
9.				

Adres zamieszkiwania:

Powierzchnia ogólna:m², w tym pokoim²

Ilość osób wspólnie zamieszkujących

Kto jest właścicielem lub wynajmującym:

Adres zameldowania współmałżonka lub konkubenta:

.....

Opis lokalu zgodnie z ww. meldunkiem:

Powierzchnia ogólna mieszkaniam², w tym pokoi m²

Ilość osób zamieszkujących wspólnie

Kto jest właścicielem lub wynajmującym:

Główny najemca:

.....

/ pieczęć i podpis administratora, właściciela /

Czy wnioskodawca lub współmałżonek, konkubent:

- jest właścicielem lub najemcą lokalu.....TAK/NIE,

Adres:.....

- posiada tytuł własności do lokalu lub domu mieszkalnegoTAK/NIE, Adres:

.....

Czy wnioskodawca lub współmałżonek, konkubent utracił uprawnienia do lokalu (jeżeli tak- należy podać adres oraz powód utraty uprawnień np. eksmisja, sprzedaż, sędowanie praw do nieruchomości)

.....

.....

Dane o dochodach osób ubiegających się o przydział lokalu łącznie z wnioskodawcą:

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Rok urodzenia	Źródła dochodu	Średni miesięczny dochód brutto osiągnięty w okresie 3miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku ze wszystkich źródeł ^[1]
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					

.....
podpis wnioskodawcy

UWAGI:

- 1) Umieszczenie na liście przydziału nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali. Listy przydziału przygotowywane odrębnie na każdy
- 2) Weryfikacji podlegają tylko kompletnie wypełnione wnioski wraz z kompletem niezbędnych dokumentów.
- 3) Złożenie nieprawdziwych danych będzie równoznaczne z negatywnym rozpatrzeniem wniosku.

Uzasadnienie

Nowelizacja ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) wprowadza zmiany w zakresie gospodarki zasobami komunalnymi i dotyczącymi ochrony praw lokatorów, dzięki którym Gminy otrzymują dodatkowe narzędzia umożliwiające optymalizację wykorzystania posiadanych zasobów mieszkaniowych.

W związku z powyższym podjęcie uchwały uznaje się za uzasadnione.

Przewodnicząca Rady

Bożena Solek-Muzyka