

**UCHWAŁA NR 200/XXV/20  
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ RUDZIE**

z dnia 9 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U z 2020 r., poz.713) 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611), Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienie ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym z najmem na czas nieoznaczony i lokale do remontu oraz pomieszczenia tymczasowe.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Nowa Ruda;
- 3) **Burmistrz** - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Nowa Ruda;
- 4) **członkach wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby ubiegające się o najem lokalu komunalnego i wykazujące, że zamieszkują w granicach administracyjnych gminy z zamiarem stałego pobytu;
- 5) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 6) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) **mieszkaniowym zasobie Gminy** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Nowa Ruda;
- 8) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) **lokalu do remontu** –należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy;
- 10) **lokalach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach** - należy przez to rozumieć:
  - a) lokale z najmem na czas nieoznaczony,
  - b) lokale do remontu.

**§ 3.**

1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim:

- 1) w przypadku najmu socjalnego lokalu - która jest członkiem wspólnoty samorządowej Nowa Ruda, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełnia kryterium dochodowe określone w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) w przypadku najmu lokalu przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, jest członkiem wspólnoty samorządowej Nowa Ruda oraz spełnia kryterium dochodowe określone odpowiednio w § 6 ust. 1 pkt 2 i 3;

2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000r. o repatriacji (Dz.U. z 2019r. poz.1472) Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Miejska Nowa Ruda w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

§ 4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury takiej jak windy, podjazdy itp.;
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

§ 5. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

- 1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) umowę najmu socjalnego lokalu na umowę na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 6 ust. 1 pkt 2.

## **Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokal na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego zastosowanie obniżek czynszu**  
§ 6.

1. Do ubiegania się o zawarcie umowy uprawnia średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przypadający na członka gospodarstwa domowego:

- 1) dla umowy w ramach najmu socjalnego –nieprzekraczający:
  - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
  - b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony – nie niższy niż określony w pkt 1 i nieprzekraczający:
  - a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
  - b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 3) dla umowy w ramach najmu lokalu do remontu –nie niższy niż określony pkt 2 i nieprzekraczający:
  - a) 250% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
  - b) 200% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Wysokość dochodu uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu - należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

- a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

## **Rozdział 3.**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 7.

1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w rodzinie, w której znajduje się osoba chora wymagająca izolacji, a w zajmowanym lokalu nie można wydzielić oddzielnego pomieszczenia;
- 4) zamieszkującą w rodzinie znajdującą się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej i społecznej;
- 5) opuszczenie domu dziecka lub rodziny zastępczej w wyniku osiągnięcia pełnoletności;
- 6) bezdomność.

2. Powierzchnię pokoju lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego pomniejsza się o 5 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 8.**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w trudnych warunkach, określonych w § 7,
- 2) zamieszkują na terenie Gminy przez okres nie krótszy niż pięć lat,
- 3) rozliczają podatek dochodowy od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania w Gminie,
- 4) wyrokiem sądu mają nakazanie opróżnienia lokalu i orzeczono o uprawnieniu do zawarcia najmu socjalnego lokalu,
- 5) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbioru,
- 6) utraciły lokal wskutek zdarzenia losowego – klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i w związku z tym nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 7) opuszczają rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą.

2. Nowa Umowa najmu lokalu z osobą, będącą już najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, może być zawarta po spełnieniu przez nią kryteriów określonych w § 6 i § 7.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 9.** Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, przeznacza się w szczególności na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w tym na potrzeby, o których mowa w rozdziale 6.

#### **Rozdział 6.**

#### **Lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej**

##### **§ 10.**

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r. poz.1507, 1622, 1690, 1818 i 2473) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019 r. poz. 924, 1111 i 1818) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust.1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 11.**

1. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków najmu;
- 2) w wyniku zamiany gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal;
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej, gdzie udział gminy wynosi mniej niż 20%.

2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię;
- 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie;
- 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

3. Na wniosek najemcy, pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt i niezalegania z opłatami, Gmina może:

- 1) wskazać lokal o większej powierzchni użytkowej;
- 2) wskazać dwa lokale mieszkalne, pod warunkiem, że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.

#### **§ 12.**

1. Najemcy po uzyskaniu uprzedniej zgody Gminy mogą dokonywać między sobą zamian wynajętych im przez Gminę lokali mieszkalnych.

2. Zamiana jest dopuszczalna, gdy jeden z lokali nie należy do gminy pod warunkiem, że jest objęty najmem, na podstawie pisemnych wniosków.

3. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

4. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wyrażają najemca oraz wszystkie osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu.

5. Zamiana może być dokonana z kontrahentami na dwa lokale w sytuacji, kiedy najemca i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wyrażą chęć dokonania zamiany z powodów rodzinnych lub społecznych pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe spełniające kryteria dochodowe określone w § 6 ust.1.pkt.2.

6. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali między kontrahentami następuje w przypadku, gdy:

- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę;
- 2) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego będącego własnością gminy.

## **Rozdział 8.**

### **Tryb rozpatrywania i realizacji wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 13. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego gminy oraz wybór osób przewidzianych do zawarcia umowy najmu w/w lokali podlega kontroli społecznej, która realizowana jest poprzez opiniowanie przedmiotowych spraw przez Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej w Nowej Rudzie.

#### **§ 14.**

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek w Urzędzie Miejskim w Nowej Rudzie.

2. Wniosek, o którym mowa w ust.1 złożony w terminie do dnia 31 października stanowi podstawę do ubiegania się wnioskodawcy o jego ujęcie na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu w kolejnym roku kalendarzowym, z zastrzeżeniem ust.12.

3. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

4. Wnioski osób, które na wezwanie Gminy nie przedłożyły informacji, o których mowa w ust.3 do dnia 30 listopada pozostaną bez rozpatrzenia.

5. Burmistrz sporządza projekty rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali:

- a) listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego na lokal;
- b) listę osób do przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- c) listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu do remontu;
- d) listę osób oczekujących na lokal zamienny.

6. Przed sporządzeniem projektu list Burmistrz zobowiązany jest do zasięgnięcia opinii Komisji Mieszkaniowej.

7. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie przez okres jednego miesiąca wraz z podaniem terminu na składanie uwag i zastrzeżeń.

8. Osoby, które ubiegają się o przydział lokalu z zasobów Gminy są informowane w formie pisemnej o sposobie rozpatrzenia ich wniosku wraz z uzasadnieniem i z podaniem terminu na składanie uwag i zastrzeżeń.

9. Uwagi i zastrzeżenia do projektów list rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, a o sposobie ich rozpatrzenia powiadamia zainteresowanych w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem swojego stanowiska.

10. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Burmistrz ustala i podaje do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie ostateczne listy w terminie do końca lutego na dany rok kalendarzowy.

11. Osobie umieszczonej na liście, z którą nie zawarto umowy najmu lokalu do końca roku kalendarzowego, przysługuje pierwszeństwo jej zawarcia w roku następnym, jeżeli nadal spełnia określone w uchwale wymogi do jej zawarcia.

12. W przypadkach osób ubiegających się o przydział lokalu, które znalazły się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej i społecznej oraz spełniają kryteria dochodowe określone w § 6 ust.1, a które nie złożyły wniosku o przydział mieszkania w terminie, o którym mowa w ust. 2, Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może w ciągu roku sporządzić listy dodatkowe.

#### **§ 15.**

1. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w §14 ust.10, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.

2. Wnioskodawcy objęci listą, przed zawarciem umowy, zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium dochodowego określonego uchwałą.

3. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

## **Rozdział 9. Lokale do remontu**

### **§ 16.**

1. Wolne lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje do wykonania generalnego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego, na podstawie umowy zawartej z gminą, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. Pierwszeństwo do ubiegania się o przydział lokalu do remontu przysługuje osobom spełniającym łącznie następujące warunki:

- a) znajdują się na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu do remontu;
- b) wychowują niepełnoletnie dzieci;
- c) zamieszkują na terenie miasta;
- d) złożą oświadczenie, że posiadają środki finansowe na wykonanie remontu we własnym zakresie;
- e) zobowiążą się do wykonania remontu zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego we własnym zakresie.

3. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu podawany jest do publicznej wiadomości przez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Nowej Rudzie oraz zamieszczenie informacji w prasie lokalnej.

4. Osoby uprawnione w wyznaczonym terminie składają oferty do zawarcia umowy na wykonanie remontu we własnym zakresie na konkretny lokal.

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 10. Lokale zamiennie**

### **§ 17.**

1. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:

- a) przeznaczenia całego budynku do sprzedaży ze względu na stan techniczny;
- b) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- c) zmiany funkcji lokalu lub budynku.

2. Lokal zamienny może być przydzielony w przypadku, gdy dotychczas zajmowany lokal uznaje się za niemieszkalny, jeżeli jego stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania, a dotychczas zajmowany lokal ma zostać na stałe przekwalifikowany bądź wyłączony z eksploatacji.

3. W razie konieczności wykwaterowania najemcy na czas remontu zajmowanego lokalu, w przypadkach podyktowanych dużym zakresem remontu oraz sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia, gmina może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę na czas nieoznaczony, pod warunkiem spełniania przez najemcę kryterium dochodowego, o którym mowa w § 6 ust. 1.

4. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z dotychczasowego lokalu Gmina składa trzy propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych przez Gminę lokali może skutkować podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

## **Rozdział 11. Lokale przeznaczone do najmu na czas trwania stosunku pracy**

### **§ 18.**

1. Gmina może wydzielić ze swojego zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne przeznaczone dla osób sprowadzonych z innych miejscowości ze względu na występowanie w gminie zawodów deficytowych.

2. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryteriów określonych w § 6 niniejszej uchwały.

3. Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas wykonywania przez najemcę zawodu określonego w tej umowie.

4. Umowa, o której mowa w ust. 3 ulega rozwiązaniu w sytuacji zaprzestania wykonywania przez najemcę określonego w niej zawodu.

## **Rozdział 12.**

### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu i zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

#### **§ 19.**

1. Gmina, może pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego oraz brakiem zaległości w opłatach za lokal, zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z:

- 1) osobami zameldowanymi i zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej 5 lat spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6 ust. 1, pkt.2.
- 2) osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu, spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6 ust. 1, pkt.2 zameldowanymi i zamieszkującymi w przedmiotowym lokalu z najemcą co najmniej 5 lat, w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu.
- 3) osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu, zameldowanymi i zamieszkującymi w przedmiotowym lokalu z najemcą co najmniej 5 lat, spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6 ust. 1, pkt.2 – na wniosek najemcy, w wieku ponad 70 lat, pod warunkiem zobowiązania się do zamieszkiwania wspólnie z dotychczasowym najemcą do chwili śmierci.

2. Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane przez zarządcę budynku w oparciu o zgłoszenie przez najemcę do wymiaru czynszu osoby ubiegającej się o najem (w tym opłata za odbiór odpadów stałych, zużycie wody).

3. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Gmina może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni.

4. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wstąpiły po jego śmierci i nie spełniające warunków określonych w § 6 ust. 1, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie do 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub po śmierci najemcy.

5. W przypadku, gdy lokal nie zostanie opróżniony w określonym w ust. 4 terminie, Gmina wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia, opuszczenia i wydania.

**§ 20.** Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu w ramach najmu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 6 ust.1, pkt.1 jednak nie więcej niż dochód dla osób ubiegających się o oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, Gmina na zasadzie wzajemnego porozumienia stron może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu.

#### **§ 21.**

1. Najemcy lokali niesamodzielnych, z używalnością wspólnych pomieszczeń, w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, mogą wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu zwolnionej przez innego najemcę części lokalu.

2. Najemca lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie lub w pionie wolny lokal, może wystąpić z wnioskiem o połączenie lokali pod warunkiem:

- najemca spełnia kryteria dochodowe określone w § 6 ust.1, pkt.2

- najemca pozostaje w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących go do ich poprawy.

3. Z osobami będącymi najemcami części lokalu wspólnego w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu może być zawarta umowa najmu innego samodzielnego lokalu po uprzednio wyrażonej zgodzie przez najemcę na tę zamianę.

#### **§ 22.**

1. Dotychczasową umowę najmu lokalu, za zgodą stron, można zmienić na umowę najmu socjalnego w przypadku gdy:

- 1) w czasie trwania umowy ulegnie zmniejszeniu dochód i w związku w tym najemca znajdzie się w niedostatku,
- 2) nastąpi konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego wskazującego najem socjalny lokalu, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi najmu socjalnego lokalu.

2. Na wniosek najemcy lokalu z najmem socjalnym może być zmieniona na umowę zawartą na czas nieoznaczony, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) najemca spełnia kryterium dochodowe określone w § 6 ust.1, pkt.2.
- 2) najemca nie posiada zaległości czynszowych za najmowany lokal;

3. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, jeżeli nadal zajmuje przedmiotowy lokal, spłaciła wszystkie zaległości czynszowe oraz spełnia kryteria dochodowe określone w § 6 ust.1.

### **Rozdział 13.**

#### **Zasady wyrażania zgody na udostępnienie tych lokali przez najemców osobom trzecim**

#### **§ 23.**

1. W uzasadnionych przypadkach gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu przez najemcę osobom trzecim po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej. Nie dotyczy to lokalu w ramach najmu socjalnego.

2. Zgodę na podnajem lokalu lub jego części na wniosek najemcy gmina może wydać w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia;
- 4) przebywania w Zakładzie Karnym.

3. Odmawia się zgody na podnajem lokalu, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu;
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.

### **Rozdział 14.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 24.** Osobom, które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń losowych, Burmistrz może wskazać lokal do zawarcia umowy na czas określony z pominięciem list, pod warunkiem spełniania przez te osoby kryterium dochodowego, określonego w § 6.

#### **§ 25.**

1. Postanowienia niniejszej uchwały nie mają zastosowania do lokali znajdujących się w obiektach szkół, przedszkoli i podobnych obiektach gminnych.

2. Decyzje w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych w obiektach wymienionych w ust.1 niniejszego paragrafu, w tym również dozorcom, podejmuje Burmistrz na wniosek dyrektora placówki.



§ 26. Traci moc uchwała Nr 282/XXXI/17 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda.

§ 27. Uchwałę stosuje się do spraw wszczętych, a nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 27. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej



**Andrzej Behan**

## UZASADNIENIE

Podjęcie Uchwały Rady Miasta Nowa Ruda w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Nowa Ruda 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 2019 r. poz. 1182 z późn.zm.), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 poz. 756). 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.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

  
Andrzej Behan