

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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.446, zm. Dz.U. z 2016 r. poz.1579) w związku art.4 i 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.1610) Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwała:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2016 r., poz.1610) i reguluje:

- 1) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej miasta Nowej Rudy;
- 3) kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale socjalne, lokale zamienne, lokale dla osób o niskich dochodach oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Nowa Ruda;
- 4) **lokalu komunalnym** – należy przez to rozumieć lokale służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w tym lokale kwaterunkowe, socjalne, zamienne, do remontu we własnym zakresie;
- 5) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 6) **miesięcznym dochodzie** – należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, a także zasiłków i dodatków pielęgnacyjnych oraz kwot uzyskiwanych w ramach Programu Rodzina 500+. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane przez wnioskodawcę w szczególności przez: pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej;
- 7) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 8) **zarządcy budynku** – należy przez to rozumieć podmiot zarządzający lokalami komunalnymi;
- 9) **wyjątkowo trudna sytuacja zdrowotna, rodzinna i społeczna** – ciężka, przewlekła choroba wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania lub też istniejąca udokumentowana przemoc w rodzinie.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 4. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób osiągających niskie dochody tzn. takich, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc rozpatrzenia wniosku o przyznanie lokalu kwaterunkowego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób pozostających w niedostaku tzn. takich, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc rozpatrzenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² 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 m².

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a ponadto:

- 1) posiadają dochody określone w §4 ust.1 oraz zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu bądź budynku przeznaczonego na cele mieszkaniowe;
- 3) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) jest repatriantem w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1392 z póź. zmianami).

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom, które posiadają dochody określone w §4 ust. 2 oraz zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu bądź budynku przeznaczonego na cele mieszkaniowe;
- 3) osobom, które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) osobom bezdomnym zamieszkującym na terenie gminy;
- 5) osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 6) najemcom lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;
- 7) osobom, które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 8) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mieszczących się w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki budynku.

Rozdział 5.

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.

§ 8. 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 gmina może dokonać zamiany na inny lokal o podobnej powierzchni użytkowej w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie.

§ 9. 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 § 4 ust.1.

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 m² powierzchni mieszkalnej na osobę;
- 2) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego będącego własnością gminy.

§ 10. 1. Lokale socjalne podlegają zamianie na inny wolny lokal socjalny wyłącznie z uwagi na:

- 1) konieczność opróżnienia budynku z powodu jego przeznaczenia do remontu, przebudowy lub modernizacji;
- 2) rozbiórkę budynku;
- 3) utratę lokalu socjalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) konieczność opróżnienia budynku ze względu na planowane lub realizowane inwestycje gminy, w tym inwestycje celu publicznego;
- 5) uznanie lokalu socjalnego za lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.

2. Zamiana lokalu socjalnego może nastąpić również na wniosek najemcy spełniającego kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 2, jeżeli dotychczas zajmowany lokal socjalny nie zapewnia dla osób uprawnionych do zamieszkiwania po 5 m² powierzchni pokoi. Dodatkowymi warunkami koniecznymi do dokonania takiej zamiany jest utrzymywanie dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego w stanie nie pogorszonym oraz brak zaległości w opłatach za lokal.

Rozdział 6.

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

§ 11. 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.

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa w Urzędzie Miejskim w Nowej Rudzie wypełniony wniosek o przydział mieszkania, do którego załącza oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.922) w celu realizacji wniosku.

2. Wniosek, o którym mowa w ust.1 złożony w terminie do dnia 30 września 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.13.

3. Osoby, które złożyły wniosek w terminie, o którym mowa w ust.2, zobowiązane są na wezwanie Gminy do dostarczenia zaświadczeń w zakresie wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego.

4. Wnioski osób, które na wezwanie Gminy nie dostarczyły informacji, o których mowa w ust.3 do dnia 31 października pozostaną bez rozpatrzenia.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń, zaświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

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

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

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

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Burmistrz ustala i podaje do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie ostateczne listy w terminie do dnia 31 stycznia na dany rok kalendarzowy.

12. 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.

13. 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 §4 ust.1 lub ust.2, 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.

§ 13. 1. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w §12 ust.11, 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 obojemu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

Rozdział 7. Lokale do remontu

§ 14. 1. Wolne lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje do wykonania gruntownego 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 na czas nieoznaczony;
- b) wychowują niepełnoletnie dzieci;
- c) zamieszkują na terenie miasta;
- d) złożą oświadczenie, że posiada 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. Umowa na wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie zawierana jest na okres 6 miesięcy. Po upływie tego okresu zawierana jest umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony.

6. Osoba, która otrzymała lokal do remontu we własnym zakresie może ubiegać się o zwolnienie z czynszu na okres obowiązywania umowy na wykonanie remontu lokalu.

Rozdział 8. Lokale zamienne

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

- 1) przeznaczenia całego budynku do sprzedaży ze względu na stan techniczny;
- 2) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- 3) 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 § 4 ust. 1.

Rozdział 9.

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 16. W przypadku zwolnienia lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², lokal ten może zostać oddany w najem wnioskodawcy, któremu przysługuje lokal zamienny, lokal socjalny lub lokal o umowie zawartej na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.

Lokale przeznaczone do najmu na czas trwania stosunku pracy

§ 17. 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 §4 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.2 ulega rozwiązaniu w sytuacji zaprzestania wykonywania przez najemcę określonego w niej zawodu.

Rozdział 11.

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

§ 18. 1. Gmina, może pod warunkiem nie posiadania 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 § 4 ust.1.
- 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 § 4 ust.1. 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 § 4 ust.1. – na wniosek najemcy, legitymującego się wiekiem ponad 70 lat, pod warunkiem zobowiązania się do zamieszkiwania wspólnie z dotychczasowym najemcą do chwili śmierci.

2. Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane przez administrację 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.

§ 19. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4 ust.2 , 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 po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych w sytuacji, kiedy dotychczas zajmowany lokal położony jest w budynku, w którym funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa.

§ 20. 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 § 4 ust.1.;
- najemca pozostaje w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących go do ich poprawy.

3. Najemcy lokalu socjalnego położonego w lokalu wspólnym, w którym część tego lokalu została zwolniona, Gmina może wskazać inny lokal socjalny.

4. 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.

§ 21. 1. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową umowę najmu na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdy podczas trwania umowy najemca znajdzie się w niedostatku, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

2. 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 § 4 ust.1.

3. Na wniosek najemcy lokalu socjalnego umowa zawarta na czas oznaczony może być zmieniona na umowę zawartą na czas nieoznaczony, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) najemca spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 ust.1.
- 2) najemca nie posiada zaległości czynszowych za zajmowany lokal;
- 3) lokal będący przedmiotem wniosku nie jest położony w budynku zaliczonym do Stałego Zasobu Mieszkaniowego Gminy lub do budynków o znacznym stopniu zużycia technicznego.
4. Wykazy budynków, o których mowa w ust.3 pkt.3 określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.

Rozdział 12.

Zasady wyrażania zgody na udostępnienie tych lokali przez najemców osobom trzecim

§ 22. 1. W uzasadnionych przypadkach gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu przez najemcę osobom trzecim po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej. Nie dotyczy to lokali socjalnych.

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 rozbioru;
- 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 13. Przepisy końcowe

§ 23. 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 §4.

§ 24. 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.

§ 25. Traci moc uchwała Nr 182/XXIII/08 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 8 października 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda zmieniona Uchwałą Nr 328/XL/10 z dnia 27 stycznia 2010 r., Uchwałą Nr 411/XLIX/10 z dnia 13 października 2010 r., Uchwałą Nr 40/IX/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r., Uchwałą Nr 240/XXX/13 z dnia 30 stycznia 2013 r. oraz Uchwałą Nr 253/XXVII/16 z dnia 30 listopada 2016 r.

§ 26. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Andrzej Behan

UZASADNIENIE

Na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy posiada kompetencje do określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W uchwale powinny znaleźć się zapisy określające w szczególności wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej powierzchnię 80 m kw.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Andrzej Behan

