

**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**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), **Rada Gminy Nowa Ruda uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Ruda.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art.3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180).
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1383).

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Ruda mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

§ 4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z możliwością przedłużenia, w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

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

§ 5. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

§ 6. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

§ 7. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza kwoty 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Ustala się następujące progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu:

1) dla gospodarstw jednoosobowych:

- a) przy dochodzie do 50% najniższej emerytury – w wysokości obniżki 50%;
- b) przy dochodzie powyżej 50% do 90% najniższej emerytury – w wysokości obniżki 30%

2) dla gospodarstw wieloosobowych:

- a) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego do 30% najniższej emerytury – w wysokości obniżki 50%;
- b) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 30% do 50% najniższej emerytury – w wysokości obniżki 30 %”.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) bezdomność;
- 4) zamieszkiwanie wraz z osobą niepełnosprawną.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 4 niniejszej uchwały i jednocześnie:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy;
- 2) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki;
- 3) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, o ile przed mieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Gminy Nowa Ruda;
- 4) osobom, które doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 niniejszej uchwały i jednocześnie:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy;
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 3) są osobami bezdomnymi.

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

§ 10. 1. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;

- 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal, albo lokal o wyższym standardzie;
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu;
- 4) z przyczyn ekonomicznych wynajmującego;
- 5) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku użyteczności publicznej, zaś korzystanie z tego lokalu:
 - a) wpływa negatywnie na funkcjonowanie instytucji znajdującej się w budynku użyteczności publicznej, lub
 - b) utrudnia realizację zadań przez instytucję znajdującą się w budynku użyteczności publicznej.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku:

- 1) nieposiadania zaległości z tytułu czynszu lub zawarcia porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia z tytułu czynszu,
- 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy w gospodarstwie wieloosobowym nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku osób zamieszkujących samotnie 10 m².

3. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany lokali oraz zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem pisemnej zgody właścicieli zasobów.

4. 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.

Rozdział 6.

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

§ 11. 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.

§ 12. 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 w danym roku, gdyż jest to uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali w danym roku kalendarzowym.

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

§ 13. 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 ze 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 należytym 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 § 10 pkt 1 i 2 osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

§ 14. 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 należytych 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.

Kryteria oddawania w najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 15. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m² mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych lub lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina uzyska co najmniej 2 samodzielne lokale.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 16. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.).

§ 17. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego.

§ 18. Traci moc uchwała nr 248/XXXII/2002 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 28 czerwca 2002 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Ruda.

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

Przewodniczący Rady

Grzegorz Nierodka