

UCHWAŁA NR XI/66/2025
RADY GMINY RUDNA

z dnia 28 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 21 ust. 1 pkt 2, 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 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Rudna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr XXXVI/250/2021 Rady Gminy Rudna z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rudna.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Rudna.

§ 4.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/66/2025

Rady Gminy Rudna

z dnia 28 lutego 2025 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna oraz tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Rudna.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- a) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
- b) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Rudna;
- c) zasobach – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna;
- d) programie – należy przez to rozumieć przyjęty uchwałą Rady Gminy Rudna „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rudna”;
- e) lokalu – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna;
- f) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie wg definicji określonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego;
- g) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art.3, ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- h) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć sumę dochodów ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania zarówno wnioskodawcy jak i członków jego gospodarstwa domowego;
- i) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy;
- j) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- k) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1283 z późn. zm.);
- l) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy;
- m) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Rudna reprezentowaną przez jednostkę budżetową Gminy;
- n) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Rudna,
- o) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi,
- p) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

3. Mieszkaniowy zasób służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Rudna o niskich dochodach posiadających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz osób uprawnionych do lokali zamiennych i lokali socjalnych.

4. Zasób mieszkaniowy Gminy Rudna przeznaczony jest do zaspokojenia potrzeb mieszkańców poprzez:

- a) wynajem lokali;
- b) sprzedaż lokali;
- c) zamianę lokali;
- d) wynajem lokali na czas trwania stosunku pracy.

5. Podstawą zawarcia umowy najmu stanowi wniosek o przydział lokalu.

6. Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy i najmu socjalnego może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony.

7. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony.

8. Umowa najmu tymczasowych pomieszczeń zawierana jest na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2.

1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy, nie przekracza kwoty:

- 170 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy, nie przekracza kwoty:

- 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

3. Możliwe jest obniżenie stawki czynszu o 10% dla najemców, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie stawki czynszu nie przekracza 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3.

Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²,
- 2) którego stan techniczny zagraża zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców,

- 3) który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- 4) niedostosowanym do potrzeb wynikających z niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

Rozdział 4.

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

§ 4.

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają warunki określone w § 1 ust. 3, § 2 ust. 1 i 2 uchwały i spełniają przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) zamieszkują na terenie gminy Rudna przynajmniej 5 lat wstecz od daty złożenia wniosku;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innej siły wyższej, a niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczą - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i jest pełną sierotą, nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe,
- 4) zajmują lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 5) bezdomnym, w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie Gminy,
- 6) dotkniętym przemocą w rodzinie, którzy nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy,
- 7) w stosunku do których występują istotne powody zdrowotne, rodzinne lub społeczne,
- 8) które zobowiązują się do wykonania na własny koszt remontu lokalu, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy w odniesieniu do tego lokalu, pod warunkiem wykazania gwarancji realizacji zobowiązania. Udokumentowane nakłady poniesione na wykonanie remontu zostaną rozliczone w czynszu.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu zgody Wójta Gminy Rudna, pod warunkiem, że strony nie posiadają zaległości w opłatach z tytułu czynszu i innych opłat związanych z lokalem.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy za zgodą Wójta może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobą najmującą lokal w innych zasobach.

4. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2 na wniosek najemcy ubiegającego się o zmianę.

5. Wójt może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy wspólnie zamieszkałych z najemcą.

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

§ 6.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Gminy w Rudnej kompletnego wniosku o najem lokalu wraz z udokumentowaniem spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą.

2. Wzór wniosku wraz z załącznikami określa Wójt Gminy Rudna.

3. Wnioski są weryfikowane w zakresie spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą oraz pod kątem ich kompletności.

4. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do jego uzupełnienia. W sytuacji gdy wnioskodawca nie uzupełni wniosku w wyznaczonym terminie, jego wniosek zostanie pozostawiony bez rozpatrzenia.

5. W przypadku stwierdzenia braku spełnienia kryteriów otrzymania pomocy mieszkaniowej, wniosek zostaje rozpatrzony negatywnie.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub dochodowej mających wpływ na wynik weryfikacji wniosku, skutkuje negatywnym rozpatrzeniem wniosku.

7. Wnioski złożone w latach poprzednich przez wnioskodawców, którzy znaleźli się na liście osób uprawnionych do najmu lokalu podlegają corocznej aktualizacji i weryfikacji.

8. Złożone wnioski spełniające kryteria określone niniejszą uchwałą oraz zaktualizowane wnioski z lat ubiegłych, zostają poddane zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, którą powołuje Wójt.

9. Komisja Mieszkaniowa sprawuje kontrolę społeczną nad sposobem realizacji wniosków o najem lokali i jest organem opiniodawczym Wójta.

10. Zakres i szczegółowy tryb działania Komisji Mieszkaniowej oraz jej skład określa Wójt Gminy Rudna.

11. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski nie rzadziej niż raz do roku, tworząc listy osób uprawnionych do najmu lokalu.

12. Wójt Gminy sporządza:

- a) roczną listę socjalną, na której umieszcza się osoby wstępnie zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- b) roczną listę komunalną, na której umieszcza się osoby wstępnie zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

13. Listy osób, o których mowa w ust. 12 zatwierdza Wójt i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Rudnej oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Rudnej na okres 30 dni.

14. Odwołania co do sposobu rozpatrzenia wniosków, wnioskodawcy mogą składać do Wójta Gminy Rudna w terminie 30 dni od dnia podania listy do publicznej wiadomości.

15. Po rozpatrzeniu odwołań sporządzana jest ostateczna lista osób uprawnionych do najmu lokalu.

16. Ostateczna lista osób uprawnionych do najmu zachowuje swą ważność do czasu zatwierdzenia nowej listy mieszkaniowej w wyniku prac Komisji Mieszkaniowej w kolejnym roku.

17. Propozycję najmu lokali składa się wg kolejności ustalonej na ostatecznej liście osób uprawnionych do najmu z uwzględnieniem rodzaju i powierzchni lokalu oraz wielkości gospodarstwa domowego wnioskodawcy dostosowując propozycję do rzeczywistych potrzeb wnioskodawcy.

18. Dopuszcza się dokonanie odstępstwa od zasady przewidzianej w ust. 17 w przypadku przeznaczenia do najmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku bez barier architektonicznych lub na możliwie najniższej kondygnacji (w przypadku niewielkiej liczby lokali dogodnych dla osób z niepełnosprawnością narządu ruchu w stosunku do pozostałych lokali), poprzez zaproponowanie zawarcia umowy najmu osobie z niepełnosprawnością narządu ruchu, która znajduje się na liście, z pominięciem kolejności na liście.

19. Warunki określone w § 1 ust. 3 oraz § 2 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały, osoby ubiegające się o najem lokalu zobligowane są spełniać również w chwili zawarcia umowy najmu.

20. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje skreśleniem z listy mieszkaniowej.

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.

§ 7.

1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, pod warunkiem:

- 1) złożenia stosownego wniosku i spełnieniu kryteriów określonych w § 1 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - 2) stałego zamieszkiwania w danym lokalu wspólnie z dotychczasowym najemcą przez okres przynajmniej 1 roku,
2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 8.

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

§ 8.

1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy

§ 9.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna mogą być przeznaczone na realizację zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1283 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 177 z późn. zm.).

2. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy lokali przeznaczonych na realizację zadań, o których mowa w ust.1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Rudna.

3. Lokale mogą być przekazywane do używania na czas nieoznaczony lub oznaczony na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rudnej lub innej instytucji realizującej zadania w zakresie pomocy społecznej.

4. Wyłanianie osób, które będą korzystać z przekazanych lokali należy do kompetencji jednostek

składających wniosek, o których mowa w ust. 3, w oparciu o warunki określone w ustawach wskazanych w ust. 1.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² odmienne od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 10.

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem rodzinom wielodzietnym, spełniającym kryteria zawarte w uchwale.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna

Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą głównie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny.

Nowa treść uchwały ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.