

Uchwała Nr 182/XXIII/08 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 8 października 2008r.

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 z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz.1591, zm. z 2002 r., Dz. U. Nr 23, poz.220, Dz.U. Nr 62, poz.558, Dz.U. Nr 113, poz.984, Dz. U. Nr 153, poz. 1271, Dz. U. Nr 214, poz.1806,z 2003 r, Dz.U. Nr 80,poz.717,,Dz. U. Nr 162, poz.1568, z 2004 r., Dz.U.Nr 102, poz.1055, Dz.U. Nr 116 poz.1203,2005 r. Dz.U. Nr 172, poz. 1441,Dz.U.Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Dz.U. Nr 17, poz.128, Dz.U.Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Dz.U. Nr 48 poz. 327, Dz.U.Nr 138, poz.974, Dz.U.Nr 173, poz.1218/ 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 z 2005 r. Dz.U.Nr 31, poz.266, z 2006 r. Dz.U.Nr 86, poz.602, Dz.U.Nr 167, poz.1193, Dz.U.Nr 249, poz.1833, z 2007 r. Dz.U.Nr 128, poz.902, Dz.U.Nr 173, poz.1218/ Rada Miejska w Nowej Rudzie
u c h w a ł a :

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 2005 r., Dz.U.Nr 31, poz.266 z póź. zmianami) 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

Ilekróć 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;
- 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. 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) **kryteriach dochodowych** – należy przez to rozumieć:
 - a) pozostawanie w niedostatku – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc rozpatrzenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:
 - 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 55% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
 - b) niskie dochody – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc rozpatrzenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:
 - 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
 - c) dla osób ubiegających się o przydział lokalu do remontu - to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc rozpatrzenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego mieszczący się w granicach:
 - do 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - do 200% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

- 9) **osobie pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć osobę:
- a) zamieszkującą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;
 - b) zamieszkującą w lokalu nie spełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
 - c) w rodzinie, w której znajduje się osoba chora wymagająca izolacji, a w zajmowanym lokalu nie można wydzielić oddzielnego pomieszczenia;
 - d) bezdomną, której ostatni stały pobyt dotyczył miasta Nowa Ruda.
- 10) **zarządcy budynku** – należy przez to rozumieć podmiot zarządzający lokalami komunalnymi.

ROZDZIAŁ 2

Podmiotowy zakres najmu

§ 4

1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale łącznie z jednym z następujących warunków:
- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu bądź budynku przeznaczonego na cele mieszkalne;
 - 2) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych.
2. Warunki określone w ust.1 nie dotyczą osób, z którymi zawierane będą umowy w trybie wskazanym w § 15.
3. Warunki określone w ust.1 nie dotyczą osób, którym przysługuje:
- 1) uprawnienie do lokalu zamiennego;
 - 2) uprawnienie do lokalu socjalnego uzyskane w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego.
4. Wymóg pełnoletności określony w ust.1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ 3

Przedmiotowy zakres najmu

§ 5

Przedmiotem najmu są lokale komunalne, w tym:

- 1) lokale kwaterunkowe;
- 2) lokale zamienne;
- 3) lokale socjalne;
- 4) lokale wyremontowane we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy;
- 5) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

ROZDZIAŁ 4

Ogólne zasady postępowania przy ubieganiu się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy, z wyłączeniem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 6

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa 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 z 2002 r. Dz.U.Nr 101, poz.926 z póź.zm.) w celu realizacji wniosku.
2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń 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.

ROZDZIAŁ 5

Lokale zamienne

§ 7

1. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:
 - 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do kapitalnego remontu;
 - 2) przeznaczenia całego budynku do sprzedaży ze względu na stan techniczny;
 - 3) rozbiórki budynku;
 - 4) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru;
 - 5) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
 - 6) zmiany funkcji lokalu lub budynku;
 - 7) innych niż wymienione w punktach 1-6, w przypadku konieczności opróżnienia budynku ze względu na planowane lub realizowane inwestycje, w tym inwestycje celu publicznego.
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 uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia gmina może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ 6

Lokale socjalne

§ 8

1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, a które znalazły się w niedostatku lub nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.
2. Czynnosc za najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości 0,5 najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 9

1. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, o której mowa w § 25 ust.6, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.
2. Realizacja listy, o której mowa w § 25 ust.6, polega na złożeniu wnioskodawcy kolejno dwóch propozycji lokali socjalnych.
3. Wnioskodawcy objęci listą przed zawarciem umowy zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium dochodowego określonego uchwałą.
4. Nieprzyjęcie przez osoby umieszczone na liście żadnej z dwóch różnych propozycji lokali socjalnych, rezygnacja z listy bądź przekroczenie kryterium dochodowego pozostawiania w niedostatku skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.
5. 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.
6. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 2 lat.

§ 10

1. Najem lokalu socjalnego zostaje przedłużony na wniosek najemcy na kolejne 2 lata, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w niedostatku.
2. Przekroczenie dochodu określonego w §3 pkt 8 lit. a uchwały nie więcej niż 10% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli najemca oraz członkowie jego rodziny zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkiwania pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej.
3. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego dla osób znajdujących się w niedostatku, jednak nie więcej niż dochód dla osób o niskich dochodach, Gmina na zasadzie wzajemnego porozumienia stron może:
 - 1) wskazać inny lokal po złożeniu przez ww. osobę oświadczenia, w którym zobowiązuje się do wykonania remontu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt. Oświadczenie powyższe osoba ta składa w terminie 2 miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego;

- 2) 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.
4. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodów, o których mowa w § 3 pkt 8 lit. a i b, gmina może zezwolić na podpisanie nowej umowy do czasu opróżnienia lokalu za odszkodowaniem określonym zgodnie z art. 18 ustawy.

§ 11

1. Z osobami, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego zawiera się umowy najmu na czas oznaczony nie dłużej niż na 1 rok.
2. Przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego następuje wg trybu określonego w § 10.

ROZDZIAŁ 7

Lokale do remontu

§ 12

1. Do remontu we własnym zakresie przed oddaniem w najem przeznaczają się lokale zniszczone, w których zakres niezbędnych robót wraz z uproszczonym kosztorysem określa zarządca budynku przed wytypowaniem lokalu do przydziału jako lokalu do remontu .
2. Umowa na lokal do remontu może być zawarta z osobą, która:
 - a) znajduje się liście osób oczekujących na przydział lokalu do remontu we własnym zakresie w danym roku kalendarzowym;
 - b) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu lub budynku mieszkalnego (z wyłączeniem lokalu komunalnego);
 - c) pozostaje w trudnych warunkach mieszkaniowych;
 - d) jest zameldowana na terenie miasta od co najmniej 5 lat;
 - e) posiada stałe zatrudnienie;
 - f) spełnia kryterium dochodowe określone w § 3 pkt 8 lit. c) uchwały.
3. Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu we własnym zakresie 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 zakwalifikowane do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego do remontu we własnym zakresie mają prawo pisemnego zgłoszenia wniosku o jego przydział w terminie podanym w wykazie.
5. Przy wyborze osoby uprawnionej do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego do remontu we własnym zakresie bierze się pod uwagę oprócz sytuacji finansowej i okresu oczekiwania na przydział – aktualną sytuację mieszkaniową i rodzinną ubiegających się osób.
6. Przed podpisaniem umowy na lokal do remontu osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu komunalnego zobowiązana jest do złożenia oświadczenia o rezygnacji z zajmowanego dotychczas lokalu.
7. Osoba, z którą zawierana jest umowa na lokal do remontu wykonuje prace remontowe, na własny koszt bez możliwości zwrotu poczynionych nakładów finansowych.

8. Umowa na wykonanie remontu zawierana jest na okres 6 miesięcy. Po upływie tego okresu zawierana jest umowa najmu lokalu.

ROZDZIAŁ 8

Pomieszczenia tymczasowe

§ 13

1. Pomieszczenia tymczasowe przydzielane są osobom zobowiązanym wyrokiem sądowym do opróżnienia lokalu mieszkalnego, a którym nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.
2. Pomieszczenia tymczasowe przydzielane są na czas oznaczony tj. do czasu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osoby, nie dłuższy jednak niż na 6 miesięcy.
3. Przez pierwsze trzy miesiące od dnia zawarcia umowy najemca pomieszczenia tymczasowego wnosi jedynie opłaty za dostawę energii, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych. Po upływie tego okresu najemca będzie uiszczać dodatkowo opłaty w wysokości czynszu wyliczonego dla tego pomieszczenia jak za lokal socjalny.

ROZDZIAŁ 9

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 14

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m², poprzedzone jest przetargiem, celem którego jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.
2. Stawką wywoławczą czynszu jest równowartość czynszu obliczonego dla przedmiotowego lokalu.
3. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust.1, może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 2 lat od zawarcia umowy najmu. Nie dotyczy to przypadku, gdy sprzedaż tego lokalu spowoduje wyodrębnienie własności ostatniego lokalu w budynku.

ROZDZIAŁ 10

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 15

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 § 3 pkt 8 lit. b.
- 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 § 3 pkt 8 lit. b, 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 § 3 pkt 8 lit. b – 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 wywóz nieczystości 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.

§ 16

1. W wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem miasta związanych z jego rozwojem, Gmina może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami fizycznymi ze względu na charakter pracy wykonywanej przez te osoby.
2. Umowa zawarta w przypadku, o którym mowa w ust. 1, może ulec rozwiązaniu w sytuacji zaprzestania wykonywania pracy określonej w umowie najmu.

§ 17

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 wolny lokal, niebędący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000 r., Dz.U. Nr 80, poz.903 z późn. zmianami), może wystąpić z wnioskiem o połączenie lokali.
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.

§ 18

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, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

ROZDZIAŁ 11

Kaucja

§ 19

1. Najemca lokalu mieszkalnego (z wyjątkiem lokali przeznaczonych do remontu na własny koszt, lokali uzyskanych przez adaptację poddasza budynku lub innych części wspólnych budynku, lokali uzyskanych w wyniku rozgęszczenia, lokali socjalnych i lokali zamiennych) przed objęciem w posiadanie lokalu wpłaca kaucję w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Regulamin pobierania kaucji zawiera załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i stanowi jej integralną część.
3. Środki uzyskiwane przez zarządcę budynku w ramach kaucji gromadzone są na odrębnym oprocentowanym rachunku bankowym. Kaucja wraz z oprocentowaniem zwracana jest z chwilą ustania stosunku najmu i przekazania w należyłym stanie lokalu zarządcy.

ROZDZIAŁ 12

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych oraz wyrażania zgody na udostępnienie tych lokali przez najemców osobom trzecim

§ 20

Gmina może dokonywać zamiany lokali mieszkalnych na zasadach wynikających z niniejszego rozdziału.

§ 21

1. Najemcy po uzyskaniu uprzedniej zgody Gminy mogą dokonywać zamian między sobą 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 § 3 pkt 8.
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.

§ 22

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.

§ 23

1. W uzasadnionych przypadkach gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu przez najemcę osobom trzecim po uzyskaniu opinii Społecznej 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 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 13

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 24

1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska w Nowej Rudzie na wniosek Burmistrza Miasta spośród radnych w składzie nie większym niż 7 członków. W skład komisji wchodzi przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowej Rudzie.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu, który stanowi załącznik nr 2 do uchwały i stanowi jej integralną część.

ROZDZIAŁ 14

Zasady realizacji wniosków

§ 25

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu winny złożyć stosowny wniosek w Urzędzie Miejskim w Nowej Rudzie w terminie do dnia 30 września roku poprzedzającego sporządzenie list.
2. Burmistrz sporządza projekty rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali:
 - a) listę osób do zawarcia umowy najmu na lokal kwaterunkowy;
 - b) listę osób do przydziału lokalu mieszkalnego do remontu we własnym zakresie;
 - c) listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na lokal socjalny;
 - d) listę osób oczekujących na lokal zamienny.
3. Przed sporządzeniem projektu list Burmistrz zobowiązany jest do zasięgnięcia opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. 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.
5. Uwagi i zastrzeżenia do projektów list rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, a w przypadku ich nieuwzględnienia powiadamia zainteresowanych w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem swojego stanowiska.
6. 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 grudnia danego roku.
7. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego spełniającego kryteria określone w art.2 ust.1 pkt.4 i 6 ustawy, zostaje skreślona z listy osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.
8. 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 wymogi do jej zawarcia.
9. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami osób ubiegających się o przydział lokalu w ciągu roku mogą być sporządzane przez Burmistrza listy dodatkowe.

ROZDZIAŁ 15

Pracownia artystyczna

§ 26

1. Umowa najmu pracowni artystycznej zawierana jest z osobą wskazaną przez Burmistrza.
2. Burmistrz określa zasady przydziału pracowni artystycznych po zasięgnięciu opinii Komisji Spraw Społecznych Rady Miejskiej w Nowej Rudzie.

ROZDZIAŁ 16

Niepełnosprawni

§ 27

1. Gmina wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lub przeprowadzenia gruntownego remontu osobom niepełnosprawnym lub rodzinom z dzieckiem niepełnosprawnym. Skierowanie wydawane jest w stosunku do lokali położonych na najniższych kondygnacjach budynku.
2. Skierowanie, o którym mowa w ust.1, wydawane jest niezależnie od aktualnie realizowanych wniosków z danego rocznika, biorąc pod uwagę najdłużej oczekujące wnioski.
3. Zasady i tryb przeznaczania lokali mieszkalnych dla osób wymienionych w ust.1 reguluje załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

ROZDZIAŁ 17

Obowiązki najemcy

§ 28

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, pralnie, strychy, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów;
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego także jego wymiana;
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pinów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
 - b) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Poza naprawami, o których mowa w ust.2 niniejszego paragrafu, najemca obowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

ROZDZIAŁ 18
Rodzinne domy dziecka

§ 29

1. Gmina może przekazać rocznie jeden lokal na prowadzenie Rodzinnego Domu Dziecka.
2. Pełnoletni wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo-wychowawcze, urodzeni na terenie Nowej Rudy lub zamieszkali przed pobytem w placówkach na terenie miasta mogą otrzymać lokal z zasobów gminy. Skierowanie do zawarcia umowy najmu wydawane jest po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ 19
Przepisy końcowe

§ 30

1. Najemca nie może posiadać równocześnie prawa do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, jeżeli jednym z lokali jest lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. W przypadku określonym w ust.1 niniejszego paragrafu najemca zobowiązany jest w terminie 3 miesięcy od wezwania przez gminę do określenia się, w którym lokalu będzie zamieszkiwał.

§ 31

Prawo ubiegania się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego nie przysługuje osobie, która była właścicielem lokalu mieszkalnego i przeniosła jego własność na inną osobę.

§ 32

1. Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może w szczególnie uzasadnionych przypadkach wskazać do zawarcia umowy z pominięciem list bez konieczności przestrzegania kryteriów określonych niniejszą uchwałą, jeżeli:
 - a) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
 - b) zostały sprowadzone z innych miejscowości ze względu na występowanie w gminie zawodów deficytowych.
2. W przypadkach, o których mowa w ust.1 lit. „b” umowa najmu ulega rozwiązaniu w sytuacji zaprzestania wykonywania przez najemcę zawodu określonego w umowie najmu.

§ 33

Podnajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody gminy po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 34

1. Wprowadza się „Regulamin porządku domowego” stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.
2. „Regulamin porządku domowego” podlega wywieszeniu w widocznym miejscu w każdym budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 35

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 dozorcę, podejmuje Burmistrz na wniosek dyrektora placówki.

§ 36

Traci moc uchwała Nr 314/XL/01 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 19 września 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zmieniona Uchwałą Nr 331/XLI/01 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 7 listopada 2001 r., Uchwałą Nr 74/X/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 25 czerwca 2003 r. oraz Uchwałą Nr 193/XXIV/04 z dnia 29 września 2004 r.

§ 37

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 38

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 182/XXIII/08
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
z dnia 8 października 2008r.

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

Na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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.

Zgodnie z art. 1046 ustawy kodeks postępowania cywilnego, wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności eksmisyjnych do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie. Warunki użytkowania takich pomieszczeń pozostawiono do regulacji gminy, dlatego też niezbędnym było określenie w drodze uchwały zasad dotyczących pomieszczeń tymczasowych.

REGULAMIN W SPRAWIE KAUCJI ZABEZPIEZAJĄCYCH POKRYCIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

§ 1

Kaucję zabezpieczającą pokrycie należności gminy z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, zwaną dalej „kaucją”, pobiera się od najemców lokali mieszkalnych zgodnie z art.6 ustawy oraz § 19 uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie, której niniejszy regulamin stanowi integralną część.

§ 2

Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję na konto zarządcy po otrzymaniu skierowania bądź upoważnienia do zawarcia umowy, a przed jego zasiedleniem.

§ 3

Kaucja przetrzymywana jest przez zarządcę na wydzielonym rachunku bankowym wg zasad ustalonych z bankiem.

§ 4

Od wpłacenia kaucji zwolnione są:

- osoby, które uzyskały lokal w wyniku remontu na własny koszt;
- osoby, które uzyskały lokal w wyniku adaptacji poddasza lub nadbudowy budynku;
- najemcy dokonujący zamiany między lokatorskiej lub z urzędu;
- osoby kierowane do zawarcia umowy najmu na lokal zamienny na czas oczekiwania na remont swojego lokalu;
- osoby kierowane do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- osoby samotne opuszczające Domy Dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, kierowane do zawarcia umowy najmu.

§ 5

Najemcy, których dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury, mogą ubiegać się o rozłożenie kaucji na maksymalnie 6 rat miesięcznych, jeżeli spełniają jeden z niżej wymienionych warunków:

są osobami niepełnosprawnymi;

samotnie wychowują małoletnie dzieci;

przewlekłe chorują lub ktoś z członków wspólnego gospodarstwa domowego przewlekłe choruje, a związane są z tym znaczne wydatki na leczenie (konieczne zaświadczenie lekarskie);

najem dotyczy emerytów i rencistów powyżej 70. roku życia, a zamieszkują samotnie bądź ze współmałżonkiem – emerytem(rencistą) lub znajdują się na jego utrzymaniu;

najem dotyczy rodzin wielodzietnych (więcej niż czworo dzieci).

§ 6

W przypadkach, gdy dochód na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 45% najniższej emerytury, kaucję można rozłożyć na maksymalnie 3 raty w stosunku do osób innych niż wymienione w § 5.

§ 7

1. Kaucja podlega zwrotowi przez zarządcę w przypadku:

- 1) rozwiązania umowy;
- 2) wykupienia lokalu przez dotychczasowego najemcę.

2. Zwrot kaucji następuje w wysokości zwaloryzowanej zgodnie z art.6 ust.3 ustawy.

§ 8

W przypadku rozwiązania umowy najmu zwrot kaucji następuje w terminie jednego miesiąca, wyłącznie po opróżnieniu lokalu i przekazaniu go wolnym od osób i rzeczy właściwemu zarządcy.

§ 9

Wynajmujący potrąca z kaucji najemcy opuszczającego lokal lub osoby, z którą umowa najmu wygasła, nie uiszczony czynsz i inne należności przypadające z tytułu najmu.

§ 10

Kaucja podlega zwrotowi, jeżeli lokal nie został przez uprawnionego zajęty. W przypadku, gdy najemca nie objął lokalu z własnej winy, z kaucji może być potrącony czynsz i inne należności za okres od dnia udostępnienia lokalu.

§ 11

Wykonanie postanowień wynikających z powyższego regulaminu powierza się dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

REGULAMIN DZIAŁANIA SPOŁECZNEJ KOMISJI MIESZKANIOWEJ

§ 1

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana w dalszej treści regulaminu Komisją, pełni rolę społecznej kontroli przestrzegania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2

Komisja wybiera spośród swoich członków przewodniczącego i jego zastępcę.

§ 3

1. Do zadań Komisji należy w szczególności:

- opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przydział mieszkania;
- opiniowanie projektów rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali kwaterunkowych, socjalnych oraz zamiennych;
- opiniowanie odwołań od projektu list osób do zawarcia umowy najmu;
- opiniowanie wskazań lokali dla osób ujętych na ostatecznych listach;
- dokonywanie wizji lokalnych w miejscach zamieszkania u osób ubiegających się o zakwalifikowanie na listy celem zweryfikowania rzetelności informacji podanych we wniosku;
- opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu z osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego;
- opiniowanie wniosków w sprawie wyrażenia zgody na podnajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Komisja nie może zaopiniować wskazania lokalu bez przedstawionego przez zarządcę budynku

podpisanego protokołu zgłoszenia zwolnionego lokalu.

§ 4

1. Komisja powołuje spośród swoich członków trzyosobowe zespoły wizytujące, które dokonują kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminy.

2. Zespoły wizytujące sporządzają z przeprowadzonych wizji lokalnych protokoły podpisane przez wszystkie osoby w niej uczestniczące, który jest omawiany na posiedzeniu komisji i brany pod uwagę przy wydawaniu opinii w sprawie.

§ 5

Posiedzenia Komisji zwołuje jej Przewodniczący z zachowaniem formy pisemnej z podaniem miejsca i terminu obrad. Pod nieobecność Przewodniczącego posiedzenia Komisji zwołuje jego zastępca.

§ 6

1. W posiedzeniach Komisji uczestniczy pracownik Wydziału Mienia Komunalnego zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej bez prawa udziału w głosowaniu.
2. Komisja może zaprosić na swoje posiedzenie inne osoby, jeżeli uzna to za pomocne przy rozpatrywaniu spraw leżących w zakresie ich działania.

§ 7

1. Stanowisko Komisji dotyczące wydania opinii zapada w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy jej składu.
2. W przypadku równej liczby głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Komisji, a w przypadku jego nieobecności zastępcą przewodniczącego.
3. Każdy z członków Komisji może zgłosić zdanie odrębne do protokołu.

§ 8

1. Protokół z posiedzenia Komisji sporządzony przez pracownika Wydziału Mienia Komunalnego podpisuje przewodniczący Komisji lub jego zastępca w przypadku, gdy on prowadził posiedzenie.
2. Protokół z posiedzenia Komisji przekazywany jest do wiadomości Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie.
3. Rejestr i książka protokołów z posiedzeń Komisji są przechowywane w Wydziale Mienia Komunalnego.
4. Protokół z posiedzenia Komisji jest odczytywany na jej następnym posiedzeniu.

§ 9

Korespondencję z osobami ubiegającymi się o przydział lokalu z zasobów mieszkaniowych gminy prowadzi Wydział Mienia Komunalnego.

ZASADY I TRYB PRZEZNACZANIA LOKALI MIESZKALNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH I RODZIN Z DZIECKIEM NIEPEŁNOSPRAWNYM NIEZDOLNYM DO SAMODZIELNEGO PORUSZANIA SIĘ

1. Warunkiem przyjęcia do realizacji wniosku o wskazanie mieszkania z zasobu gminy osobie niepełnosprawnej lub rodzinie z dzieckiem niepełnosprawnym niezdolnym do samodzielnego poruszania się, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, jest zarejestrowanie wniosku w Wydziale Mienia Komunalnego.
2. Osoba niepełnosprawna, osoba całkowicie niewidoma lub rodzina z dzieckiem niepełnosprawnym posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, chcąc zmienić mieszkanie na inne, uwzględniając jej szczególne potrzeby, obowiązana jest złożyć wniosek o taką zamianę w Wydziale Mienia Komunalnego. Wnioski te mają pierwszeństwo w realizacji.
3. Do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych położonych na parterach budynków:
 - 1) w pierwszej kolejności kierowane będą:
 - a) osoby niepełnosprawne spełniające łącznie następujące warunki:
 - uczące się lub aktywne zawodowo;
 - osoby uczestniczące w zajęciach ośrodków rehabilitacyjno-wychowawczych, warsztatach terapii zajęciowej oraz zakładach aktywizacji zawodowej;
 - b) rodziny z dzieckiem niepełnosprawnym;
 - 2) w dalszej kolejności – pozostali niepełnosprawni według kolejności złożenia wniosku o wskazanie mieszkania z zasobów komunalnych.
4. Warunkiem wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą niepełnosprawną lub rodziną z dzieckiem niepełnosprawnym jest uzyskanie w tej sprawie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz Noworudzkiego Stowarzyszenia Osób Niepełnosprawnych.
5. Na mieszkanie dla osób niepełnosprawnych lub rodziny z dzieckiem niepełnosprawnym mogą być przeznaczone lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy:
 - a) nieprzekraczające 80 m²;
 - b) położone w częściach parterowych budynków w obrębie całego obszaru administracyjnego miasta Nowa Ruda, z wyłączeniem rejonów, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi, że lokale mieszkalne mogą być przekształcane na lokale użytkowe.
6. Celem tworzenia zasobu lokali mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych oraz rodzin z dzieckiem niepełnosprawnym podejmuje się następujące działania:
 - 1) nowo budowane mieszkania, położone w częściach parterowych budynków są projektowane w sposób uwzględniający potrzeby osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich (szerokie drzwi, możliwość swobodnego korzystania z kuchni, łazienki, toalety, podjazdy);

- 2) w budynkach mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność gminy, w których wykonywany będzie kapitalny remont:
 - a) proponuje się dotychczasowym najemcom mieszkań na parterze lokale zamienne i po wyrażeniu przez nich zgody wskazuje się te lokale;
 - b) zwalniany lokal parterowy i jego otoczenie w trakcie remontu kapitalnego jest przystosowywane do potrzeb niepełnosprawnych i zasiedlany wg niniejszych zasad;
 - c) jeżeli najemcą lokalu mieszkalnego na parterze jest osoba niepełnosprawna lub rodzina z dzieckiem niepełnosprawnym, lokal mieszkalny i jego otoczenie dostosowuje się do potrzeb niepełnosprawnego.

7. Zagospodarowanie otoczenia budynków komunalnych realizowane będzie w sposób umożliwiający poruszanie się po osiedlu osobom niepełnosprawnym, tj. bez zbędnych barier architektonicznych dla różnych aspektów niepełnosprawności.

8. Lokale mieszkalne, które przystosowane zostały do potrzeb niepełnosprawnych przy udziale środków finansowych miasta Nowa Ruda tworzą zasób mieszkań dla niepełnosprawnych, mogą być zajmowane wyłącznie przez niepełnosprawnych wraz z rodziną i nie podlegają:

- a) zamianie- wyjątek stanowią sytuacje, w których osoba niepełnosprawna przestała korzystać z takiego lokalu. Pozostałe osoby, współmieszkające, są obowiązane do zgłoszenia tego faktu wynajmującemu. Wynajmujący wskaże lokal zamienny za dotychczasowy;
- b) sprzedaży.

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

1. Postanowienia ogólne

1. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich najemców lokali mieszkalnych danego budynku.
2. Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania, zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu za jego wiedzą. Najemca ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem oraz powiadomienia zarządcy o podnajmie lokalu.
3. Najemca lokalu zobowiązany jest powiadomić zarządcę o wszelkich istotnych zmianach dotyczących zajmowanego lokalu, a w szczególności o zmianach stanu technicznego oraz o zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.

2. Obowiązki mieszkańców

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. W przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych wypadków należy zgłosić je natychmiast:
 - a) w dni robocze w poszczególnych Rejonach Obsługi Mieszkańców;
 - b) po godzinach pracy oraz w dni wolne od pracy dyżurującemu pracownikowi w siedzibie ZGKiM Nowa Ruda, ul. Srebrna nr 1a, tel. 074 872 22 02, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp.
3. W przypadkach koniecznych najemca lokalu obowiązany jest zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym wraz z administratorem, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii.
4. Mieszkaniec jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z jego winy.
5. Mieszkaniec jest zobowiązany do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

3. Przepisy porządkowe

1. Wszyscy mieszkańcy oprócz dbałości o posesję obowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22 do 6 i w tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałasu mogącego ten sen zakłócić.

3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 8 do 22.
4. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych m.in. do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie posesji oraz do wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcach. Zabrania się karmienia ptaków na parapetach okien i balkonach.
5. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Zabrania się umieszczania na balkonach zasłon, drabinek i podpór na pnącza w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali np. do lokali położonych na wyższych kondygnacjach.
6. W piwnicach, na korytarzach i balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych i gazu.
7. Piwnice należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
8. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z zarządcą.
9. Ciągów komunikacyjnych (korytarzy, schodów, klatek schodowych) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a jeśliby fakt taki miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie zarządcy. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie przedmiotów przez zarządcę na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
10. Każdy pojazd parkujący trwale na terenie posesji powinien otrzymać od zarządcy stosowne zezwolenie.
11. W przypadku braku miejsca do parkowania na terenie posesji właściciele pojazdów zobowiązani są do ich parkowania poza jej terenem. Ustawianie pojazdów na terenie posesji niezgodne z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym jest zabronione.
12. Zabrania się trwałego parkowania na terenie posesji samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.
13. Zabrania się mycia pojazdów na terenie posesji.
14. Ogranicza się szybkość poruszania się pojazdów na terenie posesji do 15 km/godz. i zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe i wyjeździe z bramy. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie posesji obciążają właściciela pojazdu.
15. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie wskazanych pojemników lub kontenera ustawionych w miejscach uzgodnionych ze świadczącym usługę wywozu nieczystości.
16. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt najemcy tego lokalu i w sposób uzgodniony z zarządcą nieruchomości.
17. Zabrania się zakłócania spokoju mieszkańców i innych użytkowników wspólnych części budynku oraz posesji.

18. Zabrania się zanieczyszczać wspólne części budynku i posesję, pisać i drapać po ścianach, malować ściany pomieszczeń wspólnych oraz ściany zewnętrzne budynku bez zezwolenia zarządcy, wieszac i przybijać tablice lub przedmioty bez zezwolenia zarządcy, uszkadzać kosze na śmieci i urządzenia do zabaw dla dzieci, niszczyć zieleń na posesji, wieszac bieliznę albo inne przedmioty na zewnątrz budynku na terenie posesji.
19. Rodzice i opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień poprzedniego punktu regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

Prosi się o nieotwieranie drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym, w tym także domokrażcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom.

Zarządca zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie niniejszego regulaminu porządku domowego i jednocześnie informuje, że uporczywe uchylanie się od przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu porządku domowego (czy to przez najemcę, czy przez innych użytkowników lokalu) może spowodować sankcje wynikające z art. 13 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z 2005 r. Dz.U. Nr 31, poz.266 z późn. zmianami).