

UCHWAŁA NR 392/LI/22
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ RUDZIE

z dnia 7 września 2022 r.

zmieniająca Uchwałę Nr 200/XXV/2020 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2022 r. poz.559; zm. Dz.U.z 2022r. poz.1005 i poz.1079) oraz art. 21 ust 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 172; zm. Dz.U. z 2022r. poz.1561), Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr 200/XXV/2020 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 9 września 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 6 ust.1 pkt. 2) otrzymuje brzmienie :

„2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony lub podnajmu – nie niższy niż określony w pkt.1 i nieprzekraczający :

a) 180% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych

b) 130% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych”;

2) w § 6 ust.1 pkt. 3) otrzymuje brzmienie :

„3) dla umowy w ramach najmu lokalu do remontu - nieprzekraczający :

c) 350 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych

d) 300% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych”;

3) w § 11 ust. 2 skreśla się pkt.3) i dodaje się ust. 4 w brzmieniu .

„ust. 4. Na wniosek najemcy, gmina może dokonać zamiany na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu w przypadku gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym lub umiarkowanym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U z 2021r. poz. 573 i 1981), a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z jego niepełnosprawności .”;

4) w § 16 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„Wykaz lokali przeznaczonych do remontu podawany jest do publicznej wiadomości przez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Nowej Rudzie oraz umieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miejskiej Nowa Ruda”;

5) w § 19 dodaje się ust. 1a, który otrzymuje brzmienie:

„ust. 1a - Gmina, może pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, oraz brakiem zaległości w opłatach za lokal, zawrzeć z osobą, która była najemcą lokalu w ramach najmu socjalnego, zameldowaną i zamieszkującą w tym lokalu po upływie okresu obowiązywania umowy:

1) Umowę najmu socjalnego zajmowanego dotychczas lokalu w przypadku spełnienia przez nią kryterium dochodowego określonego w § 6 ust.1, pkt.1)

2) Umowę najmu na czas nieoznaczony zajmowanego dotychczas lokalu w przypadku spełnienia przez nią kryterium dochodowego określonego w § 6 ust. 1 pkt.2”;

6) w § 19 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

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

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Andrzej Behan

UZASADNIENIE

W przygotowanym projekcie Uchwały uwzględniono potrzeby wnioskodawców, które najczęściej pojawiały się w ramach praktycznego stosowania regulacji aktualnie obowiązujących w tym zakresie. Zaproponowane zapisy są jednocześnie wynikiem licznych sugestii i propozycji członków Komisji Mieszkaniowej, mających na celu obiektywną i jednolitą interpretacyjnie ocenę sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, życiowej, zdrowotnej wnioskodawcy. Wprowadzone zmiany pozwolą na uściślenie i uszczegółowienie dotychczas obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda, w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Projekt Uchwały wprowadza zmiany w następującym zakresie:

- Zmieniono kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem w ramach najmu na czas nieokreślony oraz najmu w ramach lokalu do remontu.

W przypadku umów na czas nieokreślony: na zasadach określonych w obecnie obowiązującej uchwale, osoba samotna kwalifikowała się do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony, gdy dochód nie przekraczał 150% najniższej emerytury (obecnie 2.007,66 z), natomiast w przypadku rodziny, gdy dochód w przeliczeniu na jednego członka wynosi 100% najniższej emerytury (obecnie 1.338,44 zł).

Obecne zmiany przesuną górną granicę kryterium. Zmiana ta jest konieczna, ponieważ w ubiegłych latach płaca minimalna rosła szybciej niż najniższa kwota emerytury.

Brak zmian skutkować będzie sytuacją, że osoba, która otrzymuje płacę minimalną nie będzie kwalifikowała się do zawarcia umowy najmu lokalu.

Doprecyzowano zapis par. 6 ust. 1, pkt. 2) określający wysokość dochodów wyłącznie dla umów w ramach najmu na czas nieoznaczony o podnajem lokalu (w kontekście par. 23 w/w uchwały, dot. podnajmu lokalu przez najemcę osobom trzecim za zgodą Gminy, brak było zapisu określającego kryterium dochodowe dla podnajmu)

W przypadku umowy najmu lokalu do remontu: zmiana zapisu (zniesienie dolnego progu dochodowego) powodowana jest znacznym wzrostem składanych wniosków o przydział lokali do remontu wśród osób o niskich dochodach. Dotychczasowy zapis uniemożliwiał osobom o niskich dochodach, a wyrażającym chęć wyremontowania lokalu mieszkalnego we własnym zakresie (posiadającym inne możliwości, oszczędności, pomoc rodziny, fach), ujęcie na ostatecznej liście do zawarcia umowy lokalu do remontu i jego wskazanie. Ponadto Gmina Miejska Nowa Ruda dysponuje bardzo dużą bazą pustostanów, które z uwagi na stan techniczny nie kwalifikują się do wskazania.

- Uzupełniono /doprecyzowano/ zapisy rozdziału 12 o przypadki zawarcia umowy najmu i zasady postępowania w stosunku do osób, które wcześniej zajmowały lokal w ramach najmu socjalnego, po upływie okresu obowiązywania umowy.

Zapis ten pozwoli zawrzeć umowę najmu określonego rodzaju (najem socjalny lub z umową na czas nieokreślony) z osobą, która wcześniej zajmowała lokal mieszkalny w ramach najmu socjalnego i z różnych przyczyn nie przedłużyła tej umowy, a która wystąpiła o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, bez konieczności umieszczenia Jej na ostatecznej liście do zawarcia umowy.

W obowiązującej uchwale uregulowany jest jedynie zapis dotyczący osób, które zajmowały lokal w ramach najmu socjalnego, a umowa nie została przedłużona w związku z przekroczonym kryterium dochodowym.

- Zmieniono zapis dotyczący zamiany lokalu mieszkalnego na wniosek najemcy, z powodu niepełnosprawności najemcy lub członka gospodarstwa domowego.

Dotychczasowy zapis w uchwale umożliwiał wyłącznie zamianę na lokal o mniejszej powierzchni, co nie zawsze pozwalało na dostosowanie takiego lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej i struktury rodziny.

Zmiana tego zapisu jest wynikiem dostosowania uchwały do zmian nałożonych na gminy przez ustawodawcę, obligujące do określenia warunków jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

- Zmieniono zapis dotyczący sposobu publikacji wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu we własnym zakresie i na własny koszt dla osób ujętych na ostatecznej liście do zawarcia umowy najmu lokalu do remontu.

Zgodnie z nowym zapisem wykaz ten będzie nadal wywieszany na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, a zamiast publikacji w prasie lokalnej (nie zawsze prenumerowana jest przez osoby umieszczone na liście) informacja umieszczona będzie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego.

Mając na uwadze powyższe podjęcie Uchwały przez Radę Miejską jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Behan