

Projekt

z dniaZatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej
Kamienna Góra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 poz. 609 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 22d ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 poz. 304) **Rada Miasta Kamienna Góra uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamienna Góra.

§ 3. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie uchwały stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 4. Traci moc uchwała nr LXXII/458/23 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra

§ 1. Niniejsze zasady regulują sposób wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

§ 2. Ilekroć jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2. lokalu - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra ;

3. nowym lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny usytuowany w budynku wybudowanym przy udziale finansowego wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach planu rozwojowego oraz Funduszu Dopłat.

4. mieszkaniu chronionym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;

5. lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, którego definicję zawiera art.2 ust.1 pkt 6 ustawy;

6. dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Dochód gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;

7. najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”;

8. członkach wspólnoty samorządowej- należy przez to rozumieć osoby fizyczne, które faktycznie zamieszkują na terenie miasta Kamienna Góra z zamiarem stałego pobytu, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem;

9. osobie niepełnosprawnej- należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w brzmieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych;

10. zarządcy - należy przez to rozumieć podmiot, któremu Gmina Miejska Kamienna Góra powierzyła zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

11. komisji - należy przez to rozumieć Komisję Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta Kamienna Góra.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra

§ 3. 1. Gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, Gmina Miejska Kamienna Góra zapewnia osobom uprawnionym:

- 1) lokale zamienne,
- 2) lokale z najmem na czas nieoznaczony,
- 3) lokale z najmem socjalnym na czas oznaczony,
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

2. Lokale zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy Miejskiej Kamienna Góra, przeznaczone są do wynajmu na rzecz osób uprawnionych lub do zbycia.

3. Odzyskane lokale, należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, o niskim standardzie wyznaczone są do najmu socjalnego lokalu.

§ 4. Najem socjalnego lokalu zawierany jest na czas oznaczony tj. na okres 12 miesięcy.

§ 5. 1. Wynajmującym zasób mieszkaniowy jest Gmina Miejska Kamienna Góra, reprezentowana przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra lub podmiot przez niego upoważniony.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a podmiotem upoważnionym na podstawie wskazania do zawarcia umowy najmu, wydanego przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra bądź na podstawie wyroku sądowego, ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami decyduje Burmistrz Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji, w granicach powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Oddanie w najem lokalu może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód za okres trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi:

1) dla lokali z najmem socjalnym:

- a) do 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) do 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2) dla lokali z najmem na czas nieoznaczony – przekracza dochód określony w pkt 1 i nie przekracza:

- a) do 180 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) do 130% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

3) dla lokali do remontu – nie mniej niż w pkt 2;

2. Oddanie w najem lokalu położonego w budynku wybudowanym przy udziale finansowego wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach planu rozwojowego oraz Funduszu Dopłat, może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód za okres sześciu miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi :

1) w gospodarstwie jednoosobowym:

- a) nie mniej 150 % najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż 300 % najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie dwuosobowym:

- a) nie mniej 130 % najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż 250 % najniższej emerytury;

3) w gospodarstwie trzyosobowym:

- a) nie mniej 120 % najniższej emerytury,
- b) nie więcej niż 200 % najniższej emerytury;

4) w gospodarstwach cztero i więcej osobowych:

- a) nie mniej 100 % najniższej emerytury
- b) nie więcej niż 150 % najniższej emerytury.

3. Wzrost dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w ust.1 pkt 1, ale nie więcej niż określoną w ust.1 pkt 2 umożliwia zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

4. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie przekracza 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

5. Poza kryteriami określonymi w ust. 1 i ust. 4 wnioskodawcy ubiegający się o najem lokali komunalnych winni być członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie będące w zasobie Gminy Miejskiej Kamienna Góra, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innych zdarzeń losowych,
- 2) opuściły Dom Dziecka lub inną placówkę opiekuńczo- wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, o ile przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra,
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Co potwierdzą służby techniczne zarządcy nieruchomości

Rozdział 5.

Kryteria obligatoryjne i kryteria pierwszeństwa wyboru osób do zawarcia umowy najmu nowego lokalu oraz zasady przeprowadzenia ich oceny punktowej

§ 8. Oddanie w najem nowego lokalu może nastąpić na rzecz osób, które są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Kamienna Góra;

§ 9. Dochód osiągany przez wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania winien umożliwić utrzymanie lokalu mieszkalnego, przez co należy rozumieć, że spełnione są kryteria dochodowe określone w § 6 ust.2.

§ 10. 1. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:

- 1) W związku z umową na udzielenie finansowego wsparcia, zawartą pomiędzy Gminą Miejską Kamienna Góra a Bankiem Gospodarstwa Krajowego dnia 31 sierpnia 2023 roku, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu dla dwóch lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynku położonym przy ul. Ściegiennego 10 w Kamiennej Górze, przysługuje, jeżeli w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy wchodzi osoba posiadająca zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”.
- 2) Wnioskodawca jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu, do dnia podpisania umowy najmu na nowy lokal mieszkalny. Stan techniczny dotychczas zajmowanego lokalu winien zostać potwierdzony przez służby techniczne zarządcy nieruchomości - 15 punktów.
- 3) Wnioskodawca jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, położonego w budynku wyznaczonym do wykwaterowania decyzją Burmistrza Miasta Kamienna Góra i zobowiązuje się do rozwiązania dotychczasowej umowy najmu, do dnia podpisania umowy najmu na nowy lokal mieszkalny - 25 punktów.
- 4) W skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi co najmniej jedno dziecko (przez dziecko należy rozumieć osobę, która nie ukończyła 18 roku życia, pozostającą pod władzą rodzicielską bądź pod opieką prawną wnioskodawcy i wspólnie z nim zamieszkującą) - 5 punktów za każde dziecko.
- 5) W skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy wchodzi osoba do 16. roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności lub osoba powyżej 16. roku życia legitymująca się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych – 10 punktów.
- 6) Wnioskodawca rozliczył podatek dochodowy za ostatni okres rozliczeniowy wskazując Miasto Kamienna Góra jako miejsce zamieszkania – 5 punktów.

7) Wnioskodawca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania udokumentują nieprzerwany, co najmniej pięcioletni okres zamieszkiwania na terenie miasta Kamienna Góra – 10 punktów.

2. Wnioski rozpatrywane są na zasadach określonych w § 19.

Rozdział 6.

Lokale przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami

§ 11. 1. Warunki jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określone każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, lokale powinny spełniać warunki techniczne w stopniu uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność.

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, gdzie zachodzi konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju przez osobę niepełnosprawną, która posiada takie wskazanie w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, należy wskazać lokal z dodatkowym pokojem na potrzeby tej osoby.

Rozdział 7.

Lokale zamienne

§ 12. 1. Gmina Miejska Kamienna Góra zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu;
- 2) rozbiórki budynku;
- 3) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru;
- 4) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- 5) konieczności opróżnienia lokalu mieszkalnego w budynku użyteczności publicznej, którego Gmina Miejska Kamienna Góra jest wyłącznym właścicielem;

2. W razie konieczności zabezpieczenia najemcy na czas remontu lokalu, do którego posiada tytuł prawny, w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności: dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia danej osoby, Burmistrz Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji, może wskazać najemcy lokal zamienny.

3. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, znajdujących się w niedostatku według kryterium dochodowego określonego w § 6 ust.1 pkt 1, Burmistrz Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji, może na wniosek zainteresowanego zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 8.

Mieszkania chronione

§ 13. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane i mieszkania treningowe.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kamiennej Górze.

Rozdział 9.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 14. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, lub jego śmierci, Burmistrz Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji, może wynająć ten lub inny lokal osobom niespełniającym warunków zawartych w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione przesłanki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości;

2) okres wspólnego zamieszkiwania z głównym najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat.

§ 15. 1. Decyzję w sprawie przywrócenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony podejmuje Burmistrz Miasta Kamienna Góra po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego przez merytoryczny wydział Urzędu Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji.

2. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitego uregulowania zobowiązań i pod warunkiem właściwego korzystania z lokalu.

§ 16. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania gruntownego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które jednocześnie spełniają nw. warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Kamienna Góra,
- 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub zamieszkują w lokalach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, a chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe,
- 3) wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z zarządcą, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. Wnioski rozpatrywane są na zasadach określonych w § 18

§ 17. 1. Najemca może wystąpić z wnioskiem o przyłączenie do zajmowanego lokalu zwolnionej izby lub lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie w celu zwiększenia powierzchni, jeżeli:

- 1) zwolniona izba lub lokal są bezpośrednio przyległe do obecnie zajmowanego lokalu i połączenie to stanowić będzie konstrukcyjnie jedno mieszkanie.
- 2) wnioskodawca nie posiada zadłużeń czynszowych.

2. Wnioski rozpatrywane są na zasadach określonych w § 18

Rozdział 10.

Tryb rozpatrywania, załatwiania, i realizacji wniosków o najem lokali z zasobów Gminy Miejskiej Kamienna Góra

§ 18. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są do złożenia odpowiedniego wniosku.

2. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy zawarte w nim dane zmieniły się i mają wpływ na ich realizację.

4. W pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego sporządzany jest projekt list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się dwukrotnie tj. w chwili składania wniosku i w pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego przed sporządzeniem projektu list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Wnioski osób ujętych na listach przydziałów lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, mogą być poddane weryfikacji. W przypadku stwierdzenia podania nieprawdziwych danych oraz w przypadku zatajenia danych dotyczących zmiany sytuacji materialnej lub warunków mieszkaniowych, wnioskodawca zostaje skreślony z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu.

7. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta Kamienna Góra

8. Decyzja Burmistrza Miasta Kamienna Góra o ujęciu na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, poprzedzona jest opinią komisji, biorąc pod uwagę możliwość gminy w realizacji przydziałów mieszkań.

9. Burmistrz Miasta Kamienna Góra zatwierdza wskazanie do zawarcia umowy najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, po zasięgnięciu opinii komisji.

10. Burmistrz Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji, może odmówić przyjęcia do realizacji wniosku osób, które dokonały dewastacji zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 11.

Zasady przeprowadzenia naboru i rozpatrzenia wniosków o zawarcie umowy najmu nowych lokali

§ 19. 1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminami rozpoczęcia przyjmowania wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane na stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kamienna Góra.

2. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest terminowe złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z wymaganymi dokumentami.

3. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania może złożyć tylko jeden wniosek.

4. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu wraz ze wzorami oświadczeń, zostanie udostępniony w wersji elektronicznej na stronie Urzędu Miasta Kamienna Góra oraz w formie papierowej w Wydziale Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Kamienna Góra.

5. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu nie będą podlegały rozpatrzeniu.

6. W przypadku braków formalnych we wniosku wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 7 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

7. Złożone wnioski będą podlegać ocenie formalnej pod względem kompletności i poprawności złożonego wniosku oraz spełnienia kryteriów. Brak spełnienia co najmniej jednego z kryteriów powoduje odrzucenie wniosku.

8. Po ocenie formalnej wniosków dokonuje się oceny punktowej, o której mowa w §10.9. W przypadku, gdy o najem tego samego typu lokalu mieszkalnego ubiega się więcej niż jeden wnioskodawca, lokal ten wynajmuje się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu tego lokalu, jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich wnioskodawców ubiegających się o najem tego lokalu.

10. Po przeprowadzeniu oceny punktowej sporządza się listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.

11. Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu nowych lokali zostanie zatwierdzona przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra, po uzyskaniu opinii komisji.

12. Wnioskodawcy zostaną poinformowani pisemnie o sposobie rozpatrzenia wniosku, w tym ocenie punktowej oraz o zakwalifikowaniu się bądź niezakwalifikowaniu się na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.

13. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej w zakresie wymaganymi postanowieniami niniejszych zasad, niezbędnych dla przeprowadzania oceny punktowej wniosków, stanowi podstawę do pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

Rozdział 12.

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

§ 20. 1. Burmistrz Miasta Kamienna Góra może wyrazić zgodę na zamianę lokalu z urzędu dla najemcy, który spełnia następujące warunki:

- 1) najemca lokalu lub członek jego rodziny jest osobą niepełnosprawną, posiadającą I grupę inwalidzką lub orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb;
- 2) zajmowany lokal przestał zapewniać minimalną normę powierzchni określoną w § 6 ust. 4;
- 3) najemca przekazuje dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal o mniejszym metrażu – przynajmniej o 1 izbę.

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust.1 jest przekazanie dotychczas zajmowanego lokalu do komunalnego zasobu gminy.

3. W celu poprawy warunków zamieszkiwania, Burmistrz Miasta Kamienna Góra może wyrazić zgodę na wzajemną zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz z najemcami i właścicielami innych lokali, nie wchodzących w skład zasobu.

- 1) wzajemna zamiana lokali następuje na wnioski osób zainteresowanych;
- 2) wzajemna zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali;
- 3) osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali uzgadniają między sobą sposób i warunki zamiany, w tym w szczególności wyznaczają wnioskodawcę zobowiązanego do uregulowania ewentualnych zaległości czynszowych za najem lokalu w zasobie komunalnym.

4. Nie zezwala się na dokonanie zamiany w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal komunalny także tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, niż lokal będący przedmiotem zamiany.

§ 21. 1. Burmistrz Miasta Kamienna Góra może odmówić udzielenia zgody na zamianę między najemcami w przypadku gdy:

- 1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych jednego z najemców;
- 2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności w sytuacji, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Wnioski rozpatrywane są na zasadach określonych w § 18.

Rozdział 13.

Warunki dokonywania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu najemcy.

§ 22. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód wynosi:

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo wieloosobowe	Od 70% do 90% najniższej emerytury.	20%
	Powyżej 90% do 100% najniższej emerytury.	10%
Gospodarstwo jednoosobowe	Od 100% do 110% najniższej emerytury.	20%
	Powyżej 110% do 120% najniższej emerytury.	10%

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Proponowane brzmienie uchwały stanowi uaktualnienie treści przyjętych zasad wynajmowania lokali z zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, które dotychczas ujęte były w uchwale LXXII/458/23 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 31 maja 2023 r. Dotychczasowe zapisy uchwały zostały uzupełnione o zasady wynajmowania lokali w nowo powstającym budynku komunalnym, którego budowa realizowana jest przy udziale finansowego wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach planu rozwojowego oraz Funduszu Dopłat, na podstawie umowy nr BSK/23/23/0003081, zawartej pomiędzy Gminą Miejską Kamienna Góra a Bankiem Gospodarstwa Krajowego dnia 31 sierpnia 2023 roku.