

**UCHWAŁA NR XIV/89/2019
RADY MIEJSKIEJ KUDOWY-ZDROJU**

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) w związku z 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 2019 r., poz. 1182 ze zm.), Rada Miasta w Kudowie-Zdroju uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Kudowa-Zdrój oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój.

§ 2. 1. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w niniejszej uchwale, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Organem kontroli społecznej w sprawach rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych jest właściwa Komisja Rady Miejskiej w sprawach z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

§ 3. Ilekroć w treści uchwały 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) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kudowa-Zdrój;
- 4) mieszkaniowym zasobie Gminy Kudowa-Zdrój - należy przez to rozumieć zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy;
- 6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 7) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 8) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie powiatu kłodzkiego;
- 9) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Kudowa-Zdrój z zamiarem stałego pobytu, posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 5 lat, które może być wykazywane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Kudowa-Zdrój
- 10) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 11) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 12) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 13) 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 mieszkalnego.

Rozdział 2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz pełnoletnich członków gospodarstwa domowego, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Kudowa-Zdrój;
- 2) średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku lub dzień złożenia oferty najmu lokalu na czas nieoznaczony nie przekraczał kwoty:
 - a) **175 %** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) **125 %** najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 4) żaden z członków gospodarstwa domowego nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego na terenie Gminy lub w miejscowości pobliskiej;
- 5) złożyły oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. Wymóg pełnoletności, określony w ust. 1, nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego.

§ 5. 1. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz pełnoletnich członków gospodarstwa domowego, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Kudowa-Zdrój;
- 2) średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku lub dzień złożenia oferty najmu socjalnego lokalu nie przekraczał kwoty:
 - a) **100%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) **75%** najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 3) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 4) żaden z członków gospodarstwa domowego nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego na terenie gminy lub w miejscowości pobliskiej;
- 5) złożyły oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

2. Lokal wskazywany do zawarcia umowy o najem socjalny lokalu może posiadać obniżony standard techniczny.

§ 6. Wysokość dochodu uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu określa się, jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- 1) **100%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) **75%** najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) Bezdomność;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej, niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m²;
- 3) zamieszkiwanie w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej i rodzinnej;

2. W przypadku małżonków lub osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu ubiegających się o najem lokalu komunalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, z których każde z nich posiada odrębne miejsce pobytu stałego, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według ustępów poprzedzających zarówno w jednym jak i w drugim miejscu pobytu stałego każdego z małżonków lub osób pozostających we wspólnym pożyciu.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego;
- 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 niniejszej uchwały;
- 3) są osobami niepełnosprawnymi i spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 niniejszej uchwały;
- 4) zostały pozbawione mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego oraz spełniają kryteria dochodowe określone w §4 niniejszej uchwały;
- 5) najemcom lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy w budynku przeznaczonym do opróżnienia ze względu na planowane inwestycje Gminy, w tym inwestycje celu publicznego i spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 niniejszej uchwały;
- 6) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki budynku i spełniają kryteria dochodowe określone w §4 niniejszej uchwały.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły uprawnienie do zawarcia umowy na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełniają kryteria określone w § 5 niniejszej uchwały;
- 3) opuściły domy dziecka lub rodzinę zastępczą, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Kudowa-Zdrój i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 4) są osobami niepełnosprawnymi i spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 niniejszej uchwały;
- 5) zostały pozbawione mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego oraz spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 niniejszej uchwały;
- 6) są najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku przeznaczonym do opróżnienia ze względu na planowane inwestycje Gminy, w tym inwestycje celu publicznego i spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 niniejszej uchwały;
- 7) są osobami posiadającym tytuł prawny do lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki budynku i spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 niniejszej uchwały.

3. Pomieszczenia tymczasowe przydzielane są osobom zobowiązanym orzeczeniem sądowym do opuszczenia lokalu mieszkalnego, a którym nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego.

4. Pomieszczenia tymczasowe przydzielane są na czas oznaczony, jednak nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 9. 1. W przypadkach trwale wykluczających możliwość zamieszkania, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 4-6 oraz w § 8 ust. 2 pkt 5-7 zawarcie umowy najmu odpowiedniego lokalu następuje w trybie nadzwyczajnym, bez konieczności przeprowadzania procedury umieszczenia na liście oczekujących na lokal komunalny z zasobów Gminy.

2. Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu utraciły prawo do dalszego zajmowania lokalu z powodu przekroczenia dochodu, o którym mowa w § 5 uchwały, dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, jeżeli ich dochód nie przekracza wysokości określonej w § 4 i nadal zamieszkują w lokalu.

3. Osobom, o których mowa w ust. 2 Burmistrz może wskazać inny lokal przeznaczony do najmu na czas nieoznaczony po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, o której mowa w § 2 pkt 2, bez konieczności przeprowadzania procedury umieszczenia na liście oczekujących na lokal komunalny z zasobów Gminy.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mogą dokonać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu oraz z najemcami i właścicielami innych lokali nie wchodzących w skład zasobu, z tym, że zamiana z właścicielami musi być uwarunkowana przeniesieniem prawa własności lokalu na dotychczasowego najemcę lokalu z zasobu.

2. Zamiana taka wymaga pisemnej zgody Burmistrza i wydawana jest w przypadku, gdy przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lub względy społeczne.

§ 11. 1. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu lub,
- 2) dewastuje lokal lub,
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub,
- 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

3. Warunek określony w ust.1 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

§ 12. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu wynajęcia ich w trybie najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu podlega kontroli społecznej, która realizowana jest poprzez opiniowanie przedmiotowych spraw przez właściwą Komisję Rady Miejskiej, o której mowa w § 2 pkt 2 niniejszej uchwały.

2. Wnioski o przydział lokalu przyjmowane i weryfikowane są w systemie ciągłym.

3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy winny złożyć w Urzędzie Miasta w Kudowie-Zdroju następujące dokumenty:

- 1) wniosek o przydział mieszkania;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 4) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 5) oświadczenie o stanie cywilnym wnioskodawców.

4. W dokumentach, o których mowa w ust. 3 uwzględnia się wszystkie osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów;

5. Wnioskodawcy zobowiązani są do aktualizowania danych zawartych we wnioskach na każde wezwanie Burmistrza.

6. Komisja po analizie wniosków przedkłada Burmistrzowi propozycję zaktualizowanej listy po posiedzeniu nie rzadziej, niż raz na kwartał;

7. Lista osób uprawnionych do najmu, po zatwierdzeniu przez Burmistrza, podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.

8. O możliwości złożenia odwołania zawiadamia się na piśmie te osoby, które nie zostały ujęte na liście.

9. Odwołania o których mowa w ust. 8 podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza.

10. Uaktualniona lista osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali komunalnych, podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.

11. Każda osoba, która złożyła wniosek o przydział lokalu, zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku nie dokonania tego obowiązku wnioskodawca jest skreślany z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

12. W celu weryfikacji danych zawartych we wniosku Komisja może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty, lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji, lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

13. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane, lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i listy zamian lokali, skutkuje sankcjami karnymi oraz odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

14. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

15. Osoby samotne, znajdujące się w odosobnieniu, tj. odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym, oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

16. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

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

§ 14. 1. Z osobami pozostałymi w lokalu komunalnym opuszczonym przez najemcę może zostać zawarta umowa najmu lokalu pod następującymi warunkami:

- 1) zachodzi między tymi osobami stopień pokrewieństwa nie uwzględniony w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;
- 2) osoby te zamieszkiwały wraz z najemcą w tym lokalu przez okres co najmniej 5 lat;
- 3) na lokalu nie ciąży zadłużenie wobec Gminy;
- 4) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełniają kryteria dochodowe określone w §4 niniejszej uchwały.

2. Osoby pozostałe w lokalu komunalnym opuszczonym przez najemcę, nie spełniające warunków o których mowa w ust. 1 i nie posiadające prawa do zawarcia umowy o najem lokalu obowiązane są opuścić lokal w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.

3. Za bezumowne zajmowanie lokalu naliczane będzie odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ustawy.

4. W przypadku nie opuszczenia lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 2 wytoczone zostanie powództwo o opuszczenie i wydanie lokalu.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z niepełnosprawności;

§ 15. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust.2b. ustawy

§ 16. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U z 2019 poz. 1507) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U z 2019 poz. 1111).

Rozdział 10.

Weryfikacja dochodów najemców

§ 17. 1. W przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony po dniu 20.04.2019 r. Gmina co 3 lata weryfikować będzie dochody najemców.

2. Weryfikacja dochodów najemców będzie odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w art. 21c ust. 2 ustawy.

3. W przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego Gmina jest zobowiązana do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, oraz ustalenia jego nowej wysokości zgodnie ze wzorem określonym w art. 21c ust. 5 ustawy.

4. W przypadku obniżenia dochodów poniżej kryterium dochodowego najemca może wystąpić o ponowne jego ustalenie nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy, dołączając komplet dokumentów.

Rozdział 11.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 18. 1. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek rozwiązania umowy z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań w okresie nie dłuższym, niż 36 miesięcy.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, umowę można zawrzeć ponownie tylko raz.

3. W przypadkach podyktowanych interesem Gminy związanym z jego rozwojem i bezpieczeństwem Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą fizyczną ze względu na charakter pracy wykonywanej przez tą osobę.

4. Umowa, o której mowa w ust. 3 zostaje zwarta na czas trwania stosunku pracy. W przypadku rozwiązania stosunku pracy, rozwiązaniu ulega również umowa najmu lokalu.

Rozdział 12.

Zwolnienia z opłat związanych z najmem lokali

§ 19. 1. Burmistrz Miasta może zwolnić najemcę z zapłaty czynszu i pozostałych opłat niezależnych od Wynajmującego w sytuacji zaistnienia klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego powodującego utratę zajmowanego mieszkania.

2. Burmistrz Miasta może zwolnić najemcę z zapłaty czynszu w przypadku wykonania przez najemcę remontu lub ulepszenia lokalu.

3. Najemca może wykonać remont i ulepszenia w lokalu tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

4. Pisemna zgoda winna określać zakres prac oraz formę rozliczenia poniesionych nakładów.

5. Dopuszczalnymi formami rozliczenia nakładów są zwolnienia z opłat czynszowych lub rozliczenie nakładów przy wykupie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 20. 1. Osoby umieszczone na liście oczekujących na przydział lokalu komunalnego na rok 2019 zachowują uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony bądź oznaczony nabyte na podstawie dotychczas obowiązującej uchwały.

2. Niezrealizowane wnioski osób umieszczonych na liście oczekujących na przydział lokalu komunalnego na rok 2019 oraz wnioski nie rozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zostaną zweryfikowane na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 21. Traci moc Uchwała nr XXXVII/272/09 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 18 czerwca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój, zmieniona Uchwałą nr IX/61/11 Rady Miejskiej w Kudowie-Zdroju z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXXVII/272/09 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 18 czerwca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Duś

UZASADNIENIE

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI

Dotychczasowa Uchwała nr XXXVII/272/09 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 18 czerwca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój, **zmieniona w niewielkim stopniu Uchwałą** nr IX/61/11 Rady Miejskiej w Kudowie-Zdroju z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXXVII/272/09 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 18 czerwca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój **obowiązuje już od ponad 10 lat.**

Głównym powodem podjęcia nowej uchwały jest konieczność jej dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, wprowadzonych m.in.: nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.), która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r. Nowelizacja wprowadziła szereg istotnych zmian w zakresie m.in.:

- zawierania umów najmu lokali;
- zasad weryfikacji dochodów najemców;
- zmiany definicji „mieszkaniowego zasobu gminy”.

Podjęcie tejsze uchwały należy więc uznać za konieczne i uzasadnione.