



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 6 listopada 2025 r.

Poz. 2676

UCHWAŁA NR XXI/178/2025 RADY GMINY RUDNIKI

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Rudniki uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudniki jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXI/168/2020 Rady Gminy Rudniki z dnia 22 września 2020 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudniki.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Rudniki

Adam Adamczyk

Załącznik do uchwały Nr XXI/178/2025
Rady Gminy Rudniki
z dnia 30 października 2025 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY RUDNIKI

CZĘŚĆ I.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rudniki.

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Rudniki;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Rudniki;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które są własnością Gminy oraz lokale pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy. Do mieszkaniowego zasobu gminy zalicza się również lokale mieszkalne powstałe w wyniku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy w budynkach stanowiących własność Gminy;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 6) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę zamieszkałą na terenie gminy Rudniki;
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1631 z późn. zm.);
- 8) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 z późn. zm.);
- 9) deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć deklarację o dochodach gospodarstwa domowego ustaloną na podstawie art. 7 ust. 1e. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 10) oświadczenie o stanie majątkowym – oświadczenie w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 11) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć kwotę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (bez dodatków i ulg) ustaloną przez Wójta;

12) lokal o obniżonym standardzie – lokal, w którym brak samodzielnej łazienki, albo w.c. lub brak centralnego ogrzewania.

§ 3.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane pełnoletnim członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Lokale mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale o czynszu ustalonym przez Wójta w oparciu o art. 7 i 8 ustawy;
- 2) lokale zamienne;
- 3) lokale w ramach najmu socjalnego;
- 4) lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

CZĘŚĆ II.

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

§ 4.

1. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniającą oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1), wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniającą oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 3), lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa się jako:

- 1) nie przekraczającą 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy uzasadniającą oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) usytuowanego w budynku wybudowanym po 2020 roku lub w budynku, w którym po 2020 roku zainstalowano centralne ogrzewanie zasilane ze źródeł zewnętrznych określa się jako:

- 1) przekraczającą 150% najniższej emerytury i nie przekraczającą 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) przekraczającą 125% najniższej emerytury i nie przekraczającą 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy uzasadniającą oddanie lokalu w najem, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę określa się jako:

- 1) nie niższą niż 150% i nie wyższą niż 450% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) nie niższą niż 150% i nie wyższą niż 400% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5.

1. Najemcy lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) na jego wniosek udziela się obniżki stawki bazowej czynszu, gdy w dniu złożenia wniosku o obniżkę, średni miesięczny dochód na jedną osobę z 3 miesięcy poprzedzających jego złożenie:

1) nie przekracza 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym - ulga wynosi 15%;

2) nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym – ulga wynosi 20%.

2. We wniosku wnioskodawca wymienia osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego oraz dołącza deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

3. Obniżka stawki bazowej obowiązuje od dnia jej przyznania przez okres 12 miesięcy.

CZĘŚĆ III.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6.

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

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

3) zamieszkiwanie w lokalu osoby niepełnosprawnej lub osoby wymagającej stałej opieki jeżeli charakter niepełnosprawności lub schorzenia uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu.

CZĘŚĆ IV.

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

§ 7.

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) i 3) przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej;

2) zajmujących lokale mieszkalne:

a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,

- b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkujące w lokalach stanowiących własność Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu;
- 4) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 2 lat od uzyskania pełnoletniości, a byli mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia ich w placówce.

CZĘŚĆ V.

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

§ 8.

1. W celach poprawy warunków zamieszkiwania dopuszcza się możliwość zamiany lokali tylko w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zamiany lokali mogą być dokonywane tylko pomiędzy najemcami, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony.
3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.
4. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mogą także składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą.

§ 9.

1. Zamiana, o której jest mowa w § 8 ust. 3 i 4 możliwa jest tylko wtedy, gdy:
 - 1) wszystkie osoby zamieszkałe w lokalu przeprowadzą się do lokalu uzyskanego w wyniku zamiany,
 - 2) nie występują zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu niezależnych od właściciela.
2. Zamiana lokalu wymaga zawarcia nowych umów najmu.
3. Koszty wynikające z dokonania zamiany lokali ponoszą wyłącznie strony zamieniające się lokalami.

§ 10.

W przypadku zamiany, o której mowa w § 8 ust. 3 przyjmuje się że wnioskodawca winien być najemcą lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o zamianę, winien przekazać dotychczas zajmowany lokal protokołem zdawczo – odbiorczym oraz złożyć pisemne oświadczenie, że akceptuje stan techniczny lokalu przejmowanego.

§ 11.

Warunkiem dokonania zamiany lokalu, o której mowa w § 8 ust. 3 może być wykonanie przez wnioskodawcę, na własny koszt, remontu lokalu, do którego chce się przeprowadzić, w zakresie oraz standardzie określonym i zaakceptowanym przez wynajmującego.

CZĘŚĆ VI.

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

TYTUŁ I.**Najem lokalu na czas nieoznaczony****§ 12.**

1. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) może być zawarta z osobą pełnoletnią spełniającą kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1, 3- 4.
2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1), może być zawarta z osobą zamieszkującą w lokalu w ramach najmu socjalnego, spełniającą łącznie niżej wymienione kryteria:
 - 1) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest wyższa niż wysokość dochodu uprawniającą do najmu socjalnego lokalu, lecz nie przekracza wysokości dochodu określonej w § 4 ust. 1, 3- 4;
 - 2) która nie narusza regulaminu porządku domowego;
 - 3) która reguluje na bieżąco opłaty za zajmowany lokal, nie posiada zaległości wobec Gminy z tytułu najmu albo bezumownego korzystania z lokalu.
3. Umowę najmu lokalu o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

TYTUŁ II.**Najem socjalny lokalu****§ 13.**

1. Na najem lokali o czynszu socjalnym mogą być przeznaczane lokale o obniżonym standardzie.
2. Umowa najmu lokalu o czynszu socjalnym może być zawarta z osobą pełnoletnią spełniającą kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 2, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
3. Umowa najmu lokalu o czynszu socjalnym może być zawarta z najemcą lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1), o obniżonym standardzie, której sytuacja finansowa uległa zmianie, jeżeli wysokość uzyskiwanego dochodu, kwalifikuje ją do zawarcia umowy najmu takiego lokalu.
4. Umowę najmu lokalu o czynszu socjalnym zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 14.

Umowa najmu lokalu o czynszu socjalnym winna być zawarta na czas określony.

TYTUŁ III.**Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem****§ 15.**

1. Osoba zamierzająca zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu składa stosowny wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe. Osoba, która jest wpisana na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu składa wniosek o aktualizację danych do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego.

2. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych;
- 5) opis innych okoliczności mających wpływ na uzyskanie lokalu w tym potwierdzające spełnienie kryteriów oceny wniosków zawartych w § 18 ust. 2 i 3.

3. Wniosek o aktualizację danych powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) nr wniosku złożonego uprzednio zgodnie z ust.2;
- 3) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 4) okoliczności, które uległy zmianie od czasu złożenia wniosku lub poprzedniej aktualizacji.

4. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2 i 3 dołącza się:

- deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- oświadczenie o stanie majątkowym wnioskodawcy,
- oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego lub udziału w lokalach lub budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w Gminie Rudniki, lub w miejscowości pobliskiej - zgodnie z ustawą,
- wyrok sądowy o rozwodzie lub separacji - jeśli wnioskodawca taki wyrok posiada,
- wyrok o przyznaniu alimentów - jeśli wnioskodawca taki wyrok posiada,
- oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą RODO,
- orzeczenie o niepełnosprawności (w przypadku osoby niepełnosprawnej),
- informację z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, że wnioskodawca i osoby od niego zależne, których dalsze przebywanie w rodzinie ze względu na występujące w niej patologiczne zachowania, zagraża ich zdrowiu i życiu (w przypadku zaistnienia takiej sytuacji).

5. Wnioski składane są w języku polskim.

§ 16.

1. Wniosek podlega zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Wójta, w skład której mogą wchodzić przedstawiciele Rady Gminy, pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz pracownicy merytoryczni Urzędu Gminy w liczbie 3-7 osób. Członkowie Komisji

są zobowiązani do zachowania tajemnicy danych osobowych wnioskodawców oraz nieujawniania informacji zawartych w treści wniosków i załącznikach.

2. Komisja mieszkaniowa może zwrócić się o zaopiniowanie wniosku do Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Przedszkola Gminnego, Gminnej Szkoły Podstawowej lub innych podmiotów, które posiadają informacje mogące wesprzeć samorząd w podjęciu optymalnej decyzji.

3. Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniującym, zobowiązanym do wydania opinii dla złożonych wniosków, ściśle współpracującym z Wójtem. Z posiedzenia Komisji sporządzany jest protokół.

§ 17.

1. Wnioski osób, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 są rejestrowane i oceniane zgodnie z kryteriami oceny wniosków zawartymi w § 18 ust. 2 i 3.

2. Wnioskodawca, który pierwszy raz składa wniosek zostanie pisemnie poinformowany o zarejestrowaniu wniosku, nadanym numerze i liczbie uzyskanych punktów.

3. Wnioskodawcy mogą złożyć do Wójta wniosek o ponowne przeliczenie punktów w ciągu 14 dni od daty otrzymania informacji, o której mowa w ust. 2.

4. Wnioski po weryfikacji i zakwalifikowaniu do realizacji umieszcza się na listach, które są przygotowywane i zatwierdzane przez Wójta.

5. Osoby zakwalifikowane do najmu lokali oczekujące na zawarcie umowy, powinny aktualizować wniosek o najem poprzez informowanie Urzędu Gminy w okresach do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego o dochodach oraz sytuacji mieszkaniowej.

6. Osoby umieszczone na liście, jeżeli nie dokonają aktualizacji wniosku w terminie do końca pierwszego kwartału kolejnego roku kalendarzowego zostają z niej wykreślone.

7. Zatwierdzona lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej w siedzibie Urzędu Gminy przez 30 dni, po każdorazowej jej aktualizacji.

8. Osoby, które utraciły miejsce zamieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub znajdują się w sytuacji zagrażającej życiu, zdarzeń losowych, mogą otrzymać lokal poza kolejnością.

9. Zakończenie procedury przyznawania prawa do mieszkania komunalnego, następuje po podpisaniu umowy najmu przez Wójta.

TYTUŁ IV.

Zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków

§ 18.

1. Złożone wnioski o najem lokalu mieszkalnego ocenia się biorąc pod uwagę kryteria ogólne oraz kryteria socjalne.

2. Kryteria ogólne:

1) powierzchnia użytkowa na 1 osobę w gospodarstwie domowym w dotychczas zajmowanym lokalu (obliczana, jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do wszystkich osób zamieszkałych w lokalu/domu):

a) do 5,0 m² na osobę - 8 punktów,

- b) od 5,1 do 6 m² na osobę - 7 punktów,
- c) od 6,1 do 7 m² na osobę - 6 punktów,
- d) od 7,1 do 8 m² na osobę - 5 punktów,
- e) od 8,1 do 9 m² na osobę - 4 punkty,
- f) od 9,1 do 10 m² na osobę - 2 punkty,
- g) powyżej 10 m² na osobę - 0 punktów;

– W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za powierzchnię liczy się oddzielnie dla każdego miejsca zamieszkania, a następnie sumuje i dzieli się przez dwa;

2) dotychczasowe warunki zamieszkiwania - wspólne zamieszkiwanie co najmniej 2 rodzin w jednym domu/lokalu – 5 punktów;

3) okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku - za każdy pełny rok 1 punkt, nie więcej niż 15 punktów, pełny rok liczony jest od dnia pierwszego umieszczenia wnioskodawcy na liście, o której mowa w § 17 ust. 4;

4) zamieszkiwanie na terenie gminy:

- a) do 2 lat - 3 punkty,
- b) od 2 do 5 lat - 6 punktów,
- c) powyżej 5 lat - 9 punktów.

3. Kryteria socjalne:

1) brak możliwości zamieszkania:

- a) osoby bezdomne – 10 punktów,
- b) zamieszkiwanie w schroniskach, noclegowniach, mieszkaniach treningowych lub wspomaganych – 10 punktów,
- c) wychowankowie, o których mowa w art. 140 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej – 15 punktów; dotyczy osób, które poprzednio mieszkały na terenie Gminy. Punkty doliczane są, gdy złożenie wniosku nastąpiło do 2 lat po opuszczeniu placówki;

2) sytuacja rodzinna wnioskodawcy - przez rodzinę rozumie się także związek partnerski oraz osobę samotnie wychowującą dzieci; punkty za rodziny z dziećmi nie sumują się, bierze się pod uwagę wartość wyższą:

- a) rodzina z dziećmi do lat 18 – 6 punktów,
- b) rodzina z dziećmi powyżej 18 lat – 4 punkty,
- c) osoby samotne:

- w wieku od 51 do 60 lat – 6 punktów,
- w wieku od 61 do 70 lat – 8 punktów,
- w wieku powyżej 70 lat – 10 punktów;

3) dotychczasowe warunki zamieszkania:

a) oddzielne zamieszkiwanie małżonków:

- do 2 lat – 1 punkt,

b) wspólne zamieszkiwanie małżonków po rozwodzie:

- do 2 lat – 1 punkt,
- od 2 do 4 lat – 2 punkty,
- powyżej 4 lat – 3 punkty;

4) niepełnosprawność osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego:

- a) niepełnosprawność w stopniu znacznym – 5 punktów,
- b) niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym – 4 punkty,
- c) niepełnosprawność w stopniu lekkim – 3 punkty,
- d) dziecko z orzeczeniem o niepełnosprawności – 5 punktów;
– punkty podlegają sumowaniu za każdą osobę posiadającą orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wchodząca w skład gospodarstwa domowego;
- 5) liczba dzieci lub wychowanków w wieku do 18 lat:
 - a) 1 dziecko – 5 punktów,
 - b) 2 – 3 dzieci – 6 punktów,
 - c) 4 – 5 dzieci – 7 punktów,
 - d) 6 – 7 dzieci – 9 punktów,
 - e) powyżej 7 dzieci – 10 punktów.
- 4. Ocena czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za kryteria będzie dokonywana przy rozpatrzeniu wniosku wraz z dołączonymi oświadczeniami i dokumentami.
- 5. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 2 i 3 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

TYTUŁ V.

Procedura wyboru najemcy

§ 19.

1. Informacja o lokalu wolnym przeznaczonym do najmu podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. Informacja zawiera co najmniej: adres lokalu, opis lokalu (liczbę pomieszczeń, pow. użytkową całego lokalu, wyposażenie lokalu w media), stawkę czynszu, opłaty niezależne od właściciela, do ponoszenia których będzie zobowiązany najemca, datę udostępnienia lokalu do oględzin przez zainteresowanych.
2. W trakcie oględzin lokalu wnioskodawcy zainteresowani najmem lokalu zgłaszają chęć zawarcia umowy najmu pracownikowi urzędu, który zamieszcza dane osób zainteresowanych najmem w protokole z oględzin.
3. Propozycja zawarcia umowy najmu lokalu składana jest osobie wpisanej do protokołu, o którym mowa w ust. 2 spełniającej kryterium dochodowe określone w § 4 i posiadającej największą liczbę punktów uzyskanych przy ocenie wniosku, o której mowa w § 18. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób w pierwszej kolejności bierze się pod uwagę liczbę punktów uzyskanych łącznie w ramach kryteriów socjalnych. W przypadku takiej samej liczby punktów uzyskanych za kryteria socjalne bierze się pod uwagę punkty za czas oczekiwania na zawarcie umowy najmu, a w następnej kolejności powierzchnię mieszkalną dotychczas zajmowanego lokalu w przeliczeniu na osobę.
4. W przypadku rezygnacji z podpisania umowy najmu przez osobę, o której mowa w ust. 3 umowa będzie zaproponowana kolejnej osobie z listy, która posiada największą liczbę punktów.

CZĘŚĆ VII.

Inne tryby zawierania umów na najem lokalu komunalnego

TYTUŁ VI.**Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²****§ 20.**

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony wnioskodawcom, którzy spełniają wymogi określone w niniejszych Zasadach, a ich gospodarstwo domowe tworzy co najmniej 5 członków.

TYTUŁ VII.**Lokale zamienne****§ 21.**

1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane, z zastrzeżeniem art. 32 ustawy:

- 1) osobom mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji;
- 2) osobom, mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele, w tym między innymi na inwestycje;
- 3) osobom, które posiadają uprawnienia wynikające z ustawy lub orzeczenia sądowego.

2. Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego z osobami mieszkającymi w lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wyraża Wójt.

TYTUŁ VIII.**Lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę****§ 22.**

1. Wolne lokale mieszkalne, które wymagają przeprowadzenia remontu mogą zostać wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę bez możliwości zwrotu poniesionych kosztów.

2. W umowie o remont lokalu ustala się zakres i termin wykonania remontu. Wzór umowy o remont lokalu ustali Wójt.

3. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzonym remoncie jest wykonanie ustalonego w umowie zakresu remontu i odbiór prac przez upoważnionego przez Gminę inspektora.

4. Pierwszeństwo w zawarciu umowy o remont lokalu mają osoby uprzednio wpisane na listę, o której mowa w § 17 ust. 7.

§ 23.

1. Informacja o lokalu wolnym przeznaczonym do oddania w najem po przeprowadzeniu remontu podaje się na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. Informacja zawiera co najmniej: adres lokalu, opis lokalu (liczbę pomieszczeń, pow. użytkową, wyposażenie lokalu w media), stawkę czynszu, opłaty niezależne od właściciela do ponoszenia których będzie zobowiązany najemca, datę udostępnienia lokalu do oględzin przez zainteresowanych, zakres i

kosztorys remontu, projekt umowy o remont lokalu, datę do której należy zgłosić chęć udziału w naborze na remont lokalu.

2. W trakcie oględzin lokalu wnioskodawcy wpisani na listę zainteresowani najmem lokalu po przeprowadzeniu remontu zgłaszają chęć zawarcia umowy najmu pracownikowi urzędu, który zamieszcza ich dane w protokole z oględzin. Po oględzinach lokalu osoba zainteresowana najmem lokalu po przeprowadzeniu remontu spełniająca kryterium zawarte w § 4 ust. 4 składa wniosek, który zawiera dane wymienione w § 15 ust. 2 pkt. 1) - 3) oraz dołącza oraz oświadczenie, o których mowa w § 15 ust. 4.

3. Propozycja zawarcia umowy o remont lokalu składana jest osobie wpisanej na listę spełniającą kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 4 i posiadającej największą liczbę punktów. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób stosuje się § 19 ust. 3.

4. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy o remont lokalu, o którym mowa w ust. 1, do zawarcia umowy o remont wskazana zostanie kolejna osoba posiadająca największą liczbę uzyskanych punktów.

5. W przypadku braku wniosków osób wpisanych na listę rozpatrywane są pozostałe wnioski osób spełniających kryterium zawarte w § 4 ust. 4.

6. W przypadku zainteresowania wynajmem lokalu przez kilku wnioskodawców umowa o remont lokalu zawarta będzie z osobą, która najwcześniej złożyła wniosek.

7. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy o remont lokalu, o którym mowa w ust. 6, do zawarcia umowy o remont wskazana zostanie kolejna osoba zgodnie z datą złożenia wniosku.

TYTUŁ IX.

Kaucja mieszkaniowa

§ 24.

1. Wysokość kaucji wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu w terminie 3 miesięcy od podpisania umowy najmu.

2. Przy zwrocie kaucja podlega waloryzacji, o której mowa w art. 6 ust. 3 ustawy.

3. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

CZĘŚĆ VIII.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci

§ 25.

1. Z osobami, które do dnia wejścia w życie uchwały zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 §2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) złożyły wniosek o najem lokalu o którym mowa w § 15 ust. 2 w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub jego śmierci;
 - 2) spełniają kryterium dochodowe zawarte w § 4 ust. 1 – 3;
 - 3) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę lub opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy, jednak przez ciągły okres najmu nie krótszy niż 3 lata poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu;
 - 4) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym;
 - 5) przestrzegają regulaminu porządku domowego;
 - 6) opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego;
 - 7) nie zalegają z opłatami za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
2. W przypadku nie złożenia wniosku o najem lokalu w terminie określonym w ust. 1 pkt 1) osoby pozostające w lokalu zobowiązane są do jego opuszczenia w terminie 3 miesięcy, a ich pobyt traktowany będzie jako bezumowne korzystanie z lokalu.

CZĘŚĆ IX.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnościami, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 26.

Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien być zlokalizowany w budynku pozbawionym barier architektonicznych w częściach wspólnych.

§ 27.

1. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób z niepełnosprawnościami:

1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:

a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu,

b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,

c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm,

d) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o wymiarach minimum 150 x 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami,

e) posadzki antypoślizgowe w warunkach suchych i mokrych;

2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:

a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów,

b) posadzki antypoślizgowe w warunkach suchych i mokrych,

c) zapewniony kontrast pomiędzy ścianami a podłogą oraz pomiędzy ścianą a obramowaniem drzwi;

3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń z zastosowaniem racjonalnych usprawnień.

2. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust.1 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

3. W przypadku stwierdzenia niedostosowania lokalu do rodzaju niepełnosprawności danego wnioskodawcy Wójt Gminy może zlecić jego przystosowanie.

CZĘŚĆ X.

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

§ 28.

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania treningowe lub wspomagane.

§ 29.

1. Lokale przeznaczone na mieszkania treningowe lub wspomagane mogą być przekazywane do używania na pisemny wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rudnikach.

2. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać lokale przeznaczone na mieszkania treningowe lub wspomagane określa Rozporządzenie Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych (Dz. U. poz. 2354).

3. Każdorazowe włączanie lokali do zasobu mieszkań treningowych lub wspomaganych nastąpi w drodze zarządzenia Wójta.

§ 30.

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Rudnikach wyłącza osoby, którym udostępnia mieszkania treningowe lub wspomagane na zasadach określonych w przepisach o pomocy społecznej w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin oraz zagrożeniu ubóstwem.

CZĘŚĆ XI.

Lokale związane ze stosunkiem pracy i kryteria ich przyznawania

§ 31.

1. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się część lokali z przeznaczeniem na wynajem jako lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy. Lokale te przeznacza się dla osób:

1) które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu na terenie Gminy Rudniki – dotyczy to również współmałżonków tych osób;

2) zatrudnionych w instytucjach gminnych, służbie zdrowia, oświacie lub wykonujących pracę stałą i związaną z realizacją zadań na rzecz Gminy Rudniki.

2. Pierwszeństwo w przydziale lokali przysługuje osobom zatrudnionym w służbie zdrowia.

3. Lokale opisane w ust. 1 wynajmowane są na okres nie dłuższy niż czas trwania stosunku pracy.

4. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w ust. 1, w czasie trwania stosunku pracy, gmina może dostarczyć wolny lokal jej osobom bliskim (tj. małżonkowi tej osoby, jej dzieciom i dzieciom jego współmałżonka, innym osobom, wobec których była ona obowiązana do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu), które pozostawały z nim we wspólnym gospodarstwie domowym i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz nie zalegają z opłatami za czynsz i opłatami niezależnymi od właściciela.

CZĘŚĆ XII.

Przepisy końcowe

§ 32.

Wójt na wniosek osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny, po spłacie zadłużenia lub ustaniu przyczyny rozwiązania umowy, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 33.

1. Wójt na wniosek osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, po spłacie kosztów procesu, uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny orzeczenia eksmisji.

2. Wójt na wniosek wstępnego lub zstępnego osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z powodu zadłużenia lub innej przyczyny, a który pozostał w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po spłacie kosztów procesu, uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny orzeczenia eksmisji, pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryterium 3 letniego, udokumentowanego zamieszkiwania z osobą, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny;
- 2) złożenia wniosku o najem lokalu, o którym mowa w § 15 ust. 2 w terminie do 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku o eksmisję;
- 3) spełnienia kryterium dochodowego zawartego w § 4;
- 4) utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym;
- 5) przestrzegania regulaminu porządku domowego;
- 6) opłacania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego i opłat związanych z eksploatacją lokalu.