

**UCHWAŁA NR XII/114/19  
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ**

z dnia 18 września 2019 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego  
zasobu Gminy Miasta Krynica Morska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska w Krynicy Morskiej uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Krynica Morska, które określa załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Krynica Morska.

**§ 4.**

Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XXXVI/344/18 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 15 marca 2018 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Krynica Morska,

**§ 5.**

- 2) Uchwała Nr IX/102/19 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 29 maja 2019 roku w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Krynica Morska.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Anna Jaworska**

Załącznik do uchwały Nr XII/114/19  
Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej  
z dnia 18 września 2019 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu**

### **Gminy Miasta Krynica Morska**

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

##### **§ 1.**

1. Uchwała określa zasady wynajmowania wszystkich lokali przeznaczonych do wynajmowania na cele mieszkalne, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Krynica Morska.
2. Ilekroć 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).
  - 2) Uchwale -należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.
  - 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Krynica Morska.
  - 4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Krynica Morska.
  - 5) Najemcy – należy przez to rozumieć osobę używającą lokal na podstawie umowy najmu.

##### **§ 2.**

1. Gmina może wynajmować lokale mieszkalne wnioskodawcom, którzy spełniają łącznie następujące warunki:
  - a) są mieszkańcami Gminy,
  - b) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
  - c) posiadają niski dochód określony w Rozdziale 2 §3 ust. 1 litera „a” i „b”.
2. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach najmu lub zamiany lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest Burmistrz, a w przypadku najmu lub zamiany lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas trwania stosunku pracy jest Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka z siedzibą w Krynicy Morskiej, wobec której ustanowiono trwałą zarząd.
3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się następujące zasoby lokali:
  - a) lokale mieszkalne,
  - b) lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy.
4. Lokale mogą być oddane w najem:
  - a) lokale mieszkalne na czas nieoznaczony,
  - b) lokale mieszkalne na czas oznaczony, przeznaczone na najem socjalny,

- c) lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy osobom zatrudnionym w Szkole Podstawowej im. Janusza Korczaka w Krynicy Morskiej przy ulicy Gdańskiej 55,
  - d) lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej, wobec której ustanowiono trwałą zarząd, mogą być wynajmowane pracownikom nie będącymi nauczycielami, zatrudnionymi w placówkach oświatowych i opiekuńczo-wychowawczych na czas trwania stosunku pracy lub umowy zlecenia.
5. Osoby, które uzyskały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy lub umowy zlecenia zobowiązane są w terminie do dnia 31 marca każdego roku do dostarczenia wynajmującemu lokal aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy lub umowy zlecenia; niezłożenie w/w zaświadczenia we wskazanym terminie może stanowić podstawę do rozwiązania umowy najmu lokalu.
  6. Po ustaniu zatrudnienia osoba zajmująca lokal zobowiązana jest wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu do niezwłocznego opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu.
  7. W przypadku, o którym mowa w ustępie 6, osobie zajmującej lokal nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego.

## **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**

#### **§ 3.**

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy zawiera się z osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:
  - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
  - b) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Do dochodu o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód przeliczony na członka gospodarstwa domowego zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych.
3. Warunki wymienione w ust. 1 i 2 muszą być spełnione łącznie.
4. Wobec najemców lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy lub umową zlecenia nie stosuje się kryterium dochodowego.
5. Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy przeznaczonych na najem socjalny zawiera się z osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:
  - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
  - b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
6. Do dochodu o którym mowa w ust. 5 zalicza się dochód przeliczony na członka gospodarstwa domowego zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych.
7. Warunki wymienione w ust. 5 i 6 muszą być spełnione łącznie.
8. Wobec najemców lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy lub umową zlecenia nie stosuje się kryterium dochodowego.

9. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja wynosi do dwunastokrotności miesięcznego czynszu za lokal.
10. Kaucji nie pobiera się w przypadkach, o których mowa w art. 6 ust. 2 Ustawy.
11. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą zostać zwolnione z wpłaty kaucji w części lub w całości. Zgodę na zwolnienie z wpłaty kaucji wydaje Burmistrz na wniosek osoby, z którą ma być zawarta umowa najmu.
12. Odmawia się najmu lokalu, pomimo spełnienia warunków określonych w Rozdziale 1 §2 ust. 1 litera „a”, „b” i „c” oraz w Rozdziale 2 §3 ust. 1 litera „a” i „b”, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiadają tytuł prawny do innej nieruchomości, lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, z których mogą korzystać, ewentualnie których zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

##### **§ 4.**

Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnieni są najemcy, którzy:

- a) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki,
- c) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 5.**

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom w kolejności:
  - a) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo zdarzenia losowego,
  - b) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją gminy,
  - c) wychowankom opuszczającym Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkali przed umieszczeniem w w/w placówce. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje tylko z wychowankami w/w placówek, którzy zamieszkiwali na terenie gminy co najmniej przez 3 lata przed umieszczeniem ich w w/w placówce.
2. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom w kolejności:
  - a) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia lokalu mieszkalnego,
  - b) wychowankom opuszczającym Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkali przed umieszczeniem w w/w placówce. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje tylko z wychowankami w/w placówek, którzy zamieszkiwali na terenie gminy co najmniej przez 3 lata przed umieszczeniem ich w w/w placówce,
  - c) które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

**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**

**§ 6.**

1. Burmistrz z urzędu lub na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny wolny lokal z tego samego zasobu pod warunkiem, że:
  - a) celem zamiany jest przyznanie lokalu o większej powierzchni użytkowej najemcy, któremu w czasie trwania umowy najmu zwiększyła się liczba członków gospodarstwa domowego,
  - b) celem zamiany jest przyznanie lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej najemcy, który nie jest w stanie uiszczać czynszu w dotychczasowej wysokości,
  - c) najemca jest osobą niepełnosprawną i w wyniku zamiany otrzyma lokal przystosowany do jego potrzeb,
  - d) nie ma zaległości należności czynszowych.
2. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza na taką zamianę i po zawarciu nowych umów najmu na zamieniane lokale.
3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

**Rozdział 6.**

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

**§ 7.**

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony można składać w każdym czasie.
2. Wniosek musi zawierać dane potwierdzające spełnienie przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu kryteriów określonych niniejszą uchwałą, kwalifikujących wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu;
3. Weryfikację wniosków pod względem spełnienia kryteriów, o których mowa w niniejszej uchwale przeprowadza Burmistrz.
4. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w przypadku odzysku lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców, w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Wnioski osób spełniających określone w uchwale kryteria kwalifikujące osobę do zawarcia umowy najmu przekazuje się do zaopiniowania Komisji Rady Miejskiej ds. spraw mieszkaniowych.
6. W przypadku dwukrotnego nie przyjęcia przez wnioskodawcę oferty zawarcia umowy najmu, taką osobę skreśla się z listy osób oczekujących na mieszkanie.
7. Skreśla się osobę z wykazu, która:
  - a) nie spełnia kryterium dochodowego,
  - b) posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
  - c) złożyła oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zataiła dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej.
8. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Gminy informację o dostępności lokalu, którego najem zawierany jest na czas nieoznaczony.

## **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**

#### **§ 8.**

1. W przypadku wygaśnięcia stosunku najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku śmierci najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem, osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w niniejszej uchwale.
3. Zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe pod warunkiem, że:
  - a) wnioskodawca stale zamieszkiwał w tym lokalu przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub przed jego śmiercią,
  - b) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości, bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
  - c) nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu,
  - d) nie zakłócał porządku domowego i utrzymywał lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu na skutek nie spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w wyznaczonym przez wynajmującego terminie.
5. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.
6. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ustępie 4 wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 9.**

1. Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określane każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności (na podstawie orzeczenia Zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności).
2. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, do najmu przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność - odpowiednio architektonicznie przystosowane schody, podejścia, podjazdy, poręcze.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 10.**

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 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1507) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 z późn. zm.).

## **Rozdział 10.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

#### **§ 11.**

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem:
  - a) osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej dziesięciu osób,
  - b) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z ośmiu osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany.
2. W szczególnych przypadkach umowa najmu może być zawarta z osobą, której gospodarstwo domowe składa się z mniejszej liczby osób niż określone w ust. 1 po uzyskaniu opinii Komisji Rady Miejskiej d/s mieszkaniowych.

## **Rozdział 11.**

### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas trwania stosunku pracy**

#### **§ 12.**

O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy lub umową cywilnoprawną może ubiegać się osoba, która ze względu na charakter wykonywanej pracy zostanie uznana za niezbędną i której zatrudnienie ma szczególne znaczenie społeczne dla ogółu mieszkańców Gminy Miasta Krynica Morska.

Uzasadnienie do uchwały Nr XII/114/19

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

z dnia 18 września 2019 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska w Krynicy Morskiej uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasady określają: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony umowy najmu socjalnego lokalu, 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, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, zasady przeznaczania lokali na realizację zadań w zakresie wspierania rodziny i systemie pieczy zastępczej, a także kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

Dotychczas uchwalone zasady wynajmowania lokali wymagają zmiany wobec nowelizacji w/w ustawy oraz przyjęcia do zasobu mieszkaniowego budynku przy ul. Gdańskiej 6A i 6B w Krynicy Morskiej od Żuławskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w likwidacji.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.