

**UCHWAŁA NR XXXVI/344/18
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ**

z dnia 15 marca 2018 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 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) w związku 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 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska w Krynicy Morskiej uchwala, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Krynica Morska.

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr V/55/03 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 30 kwietnia 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Krynica Morska oraz Uchwała Nr XVII/144/04 Rady Miasta Krynica Morska z dnia 3 listopada 2004 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/55/03 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 30 kwietnia 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Krynica Morska oraz Uchwała Nr XXXIII/284/06 Rady Miasta Krynica Morska z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/55/03 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 30 kwietnia 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Krynica Morska i Uchwała Nr XXII/220/16 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 20 października 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/55/03 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 30 kwietnia 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Krynica Morska.

§ 4.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Teresa Pawłowska

Załącznik do Uchwały Nr XXXVI/344/18

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

z dnia 15 marca 2018 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Krynica Morska

Rozdział 1.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Gmina Miasta Krynica Morska może wynajmować lokale mieszkalne wnioskodawcom, którzy spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) są mieszkańcami Gminy Miasta Krynica Morska;
 - b) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
 - c) posiadają niski dochód określony w Rozdziale 2, ust. 1 litera „a” i „b”.
2. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach najmu lub zamiany lokali mieszkalnych i lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest Burmistrz Miasta Krynica Morska, 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 trwały 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 przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy osobom zatrudnionym w Szkole Podstawowej im. Janusza Korczaka w Krynicy Morskiej przy ulicy Gdańskiej 55,
 - c) lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej, wobec której ustanowiono trwały 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 lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy zawiera się z osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, znajdującymi się w trudnych warunkach mieszkalnych, tzn. zajmującymi lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m² łącznej powierzchni użytkowej lub 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.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

1. W celu poprawy warunków zamieszkiwania, na wniosek najemcy Burmistrz Miasta Krynica Morska dokonuje zamiany lokali mieszkalnych.
2. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnieni są najemcy lokali mieszkalnych, w których:
 - a) na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m² tej powierzchni;
 - b) brak jest możliwości zaspokojenia potrzeb osób niepełnosprawnych, tj. najemcy lub uprawnionych do zamieszkiwania z najemcą.

Rozdział 4.

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

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasoby gminy przysługuje w szczególności 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 instytucjonalną pieczę zastępczą oraz rodziny zastępcze, którzy w żaden inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje tylko z wychowankami placówek pieczy zastępczej lub rodzin zastępczych, którzy zamieszkiwali na terenie gminy co najmniej przez 3 lata przed umieszczeniem ich w placówce.
2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasoby gminy przysługuje w szczególności osobom w kolejności:
 - a) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego;

- b) wychowankom opuszczającym instytucjonalną pieczę zastępczą oraz rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w placówce, z uwzględnieniem ust. 1 pkt „c”;
 - c) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu.
3. Kwalifikacji osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu dokonuje się z uwzględnieniem w pierwszej kolejności osób znajdujących się na dotychczasowych listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

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

1. Wynajmujący 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 dobrowolnej zajmowanych przez siebie lokali, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody przez wynajmującego 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 oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

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 Miasta Krynica Morska.
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.

8. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Gminy Miasta Krynica Morska 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

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 należyтым 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.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² 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 pkt po uzyskaniu opinii Komisji Rady Miejskiej d/s mieszkaniowych.

Rozdział 9.

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

O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy lub umowy cywilnoprawnej 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, a najem związany jest wyłącznie ze stosunkiem pracy.

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVI/344/18

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

z dnia 15 marca 2018 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 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 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 oraz lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas trwania stosunku pracy, 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, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Krynica Morska.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.