

**Projekt**

z dnia 25 maja 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA  
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ  
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 2016 r. poz. 446 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**

**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 .
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 Zespół Szkół im. Janusza Korczaka z siedzibą w Krynicy Morskiej wobec którego ustanowiono trwałe zarząd.
3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się następujące zasoby lokali:
  - a) lokale mieszkalne;
  - b) lokale socjalne;
  - c) lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy.
4. W najem mogą być oddane lokale:
  - a) mieszkalne na czas nieoznaczony,
  - b) socjalne na czas oznaczony,
  - c) mieszkalne przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy osobom zatrudnionym w Urzędzie Miasta Krynica Morska lub w jednostkach podległych, tj. Zespole Szkół im. Janusza Korczaka w Krynicy Morskiej, Miejskiej Bibliotece Publicznej lub Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej, których zatrudnienie ma szczególne znaczenie społeczne dla ogółu mieszkańców Gminy Miasta Krynica Morska.

**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 zasobu 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 m<sup>2</sup> 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 (Dz.U. z 2017 r., poz. 180).
- 3. Warunki wymienione w ust. 1 i 2 muszą być spełnione łącznie.
- 4. Umowy najmu lokali socjalnych 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 8 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej lub których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:
  - a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
  - b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
- 5. Do dochodu o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód przeliczony na członka gospodarstwa domowego zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017 r., poz. 180).
- 6. Warunki wymienione w ust. 4 i 5 muszą być spełnione łącznie.

### **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 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m<sup>2</sup> 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 i lokalu socjalnego**

- 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu 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 zasobu 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 uprawnionym 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 i przydziału lokali socjalnych.

#### **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 i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub o najem lokalu socjalnego 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, bądź lokalu socjalnego.

#### **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 punkcie 4 wszczynają się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.
7. Powyższe zapisy nie mają zastosowania do najmu lokalu socjalnego. W razie śmierci najemcy lokalu socjalnego, zamieszkujące z nim osoby będą uprawnione do zamieszkiwania w lokalu jedynie w sytuacji, w której same spełniają wymagania dotyczące otrzymania lokalu socjalnego, tj. osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu i których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w niniejszej uchwale.

#### **Rozdział 8.**

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

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 pkt po uzyskaniu opinii Komisji Rady Miejskiej d/s mieszkaniowych.

Uzasadnienie do Uchwały  
Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

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 2016 r. poz. 446 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 i lokalu socjalnego, 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 i lokalu socjalnego, 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 o najem lokali socjalnych 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 oraz kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Krynica Morska.

Mając powyższe na uwadze, zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.