

**UCHWAŁA NR XXV/174/2021  
RADY MIEJSKIEJ W KAMIENIU KRAJEŃSKIM**

z dnia 24 lutego 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień  
Krajeński.**

Na podstawie 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 2020 r., poz. 611) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Krajeński w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XX/145/2012 Rady Miejskiej w Kamieniu Krajeńskim z dnia 25 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Krajeński (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2012 r., poz. 2496).

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Kamieniu Krajeńskim

**Kazimierz Warylak**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Krajeński.**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Krajeński.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Kamień Krajeński.

§ 3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Krajeński wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony, lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe wynajmowane na czas określony.

§ 4. Wynajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu o którym mowa w §3 jest Gmina Kamień Krajeński, reprezentowana przez Burmistrza Kamienia Krajeńskiego.

### **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**

§ 5. Średni miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony, na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może przekroczyć 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 90% w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 6. Średni miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w ramach umowy najmu socjalnego na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może przekroczyć 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. 1. Za dochód, o którym mowa w §5 i §6 rozumie się dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§ 8. 1. Najemcy lokali stanowiących własność Gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na nie spełnienie kryterium powierzchni mieszkania, mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 25% w gospodarstwach wieloosobowych.

2. O obniżkę mogą się ubiegać najemcy lokali, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy.

4. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania lokalu, nie przekracza normy uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznanego na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

### **Rozdział 3.**

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

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przysługuje osobom, które:

- 1) zakończyły na podstawie odrębnych przepisów nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych stanowiących własność Gminy;
- 2) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal dostarczony przez Gminę;
- 3) zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego;
- 4) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 5) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej;
- 6) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy;
- 7) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny;
- 8) posiadają stałe zameldowanie i zamieszkują w Gminie Kamień Krajeński co najmniej przez okres ostatnich 5 lat;
- 9) tworzą rodziny wielodzietne;
- 10) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nie posiadają nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

§ 10. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
  - 2) oczekują na lokal, ze względu na trudną sytuację materialną;
  - 3) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
  - 4) posiadają stałe zameldowanie i zamieszkują w Gminie Kamień Krajeński co najmniej przez okres ostatnich 5 lat.
2. W przypadku orzeczenia sądowego o uprawnieniach do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, umowę tą zawiera się w pierwszej kolejności.
3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na 1 rok.
4. Przedłużenie umowy najmu socjalnego może nastąpić na wniosek najemcy złożony minimum 14 dni przed upływem czasu na jaki została zawarta umowa.

### **Rozdział 4.**

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

§ 11. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w Rozdziale 3.

§ 12. Wnioski wraz z deklaracją o dochodach oraz oświadczeniem o stanie majątkowym członka gospodarstwa domowego, należy składać w Urzędzie Miejskim w Kamieniu Krajeńskim.

§ 13. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Burmistrz Kamienia Krajeńskiego może powołać w drodze zarządzenia zespół opiniujący.

§ 14. Zespół opiniujący może liczyć od 3 do 5 osób.

§ 15. W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Miejskiego w Kamieniu Krajeńskim, pracownicy Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamieniu Krajeńskim Sp. z o.o. i pracownicy Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kamieniu Krajeńskim.

§ 16. Raz w roku sporządzane będą i weryfikowane w oparciu o kryteria określone w Rozdziale 3 wykazy osób uprawnionych do zawarcia:

- 1) umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- 2) umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 17. Wykazy osób uprawnionych do lokali znajdują się w Urzędzie Miejskim w Kamieniu Krajeńskim.

§ 18. W przypadku, gdy osobie umieszczonej na liście osób, z którą umowa najmu powinna być zawarta w pierwszej kolejności, zaproponowano zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wyposażonego w co najmniej instalację elektryczną i wodno – kanalizacyjną, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania wynosi co najmniej 5 m<sup>2</sup>, a osoba ta odmówiła zawarcia umowy najmu na dwa kolejno zaproponowane lokale, wówczas traci ona uprawnienia do zawarcia umowy najmu.

§ 19. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania z zasobu Gminy Kamień Krajeński następuje w przypadku ustalenia, że:

- 1) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym;
- 3) wnioskodawca otrzymał wcześniej lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński, nabył go na własność, a następnie go zbył;
- 4) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
- 5) nie ma możliwości kontaktu z wnioskodawcą, ponieważ nie poinformował o zmianie adresu do korespondencji;
- 6) wnioskodawca w okresie 12 miesięcy nie złożył w Urzędzie Miejskim w Kamieniu Krajeńskim dokumentów niezbędnych do weryfikacji o której mowa w § 16.

§ 20. Umowę najmu zawiera się po udokumentowaniu przez osobę, której zaproponowano przydział lokalu, dochodu określonego w § 5 i § 6, umożliwiającego zawarcie przedmiotowej umowy.

## **Rozdział 5.**

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

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnacje), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiednia dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku lub niepełnosprawności w stopniu znacznym.

§ 22. Warunki zamieszkiwania określone w § 21 nie muszą być spełnione łącznie.

## **Rozdział 6.**

### **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**

§ 23. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą Właściciela – Burmistrza Kamienia Krajeńskiego.

§ 24. Zamiany mogą być dokonywane z inicjatywy najemcy jeżeli:

- 1) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego;
- 2) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej.

§ 25. Zamiany mogą być dokonywane z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:

- 1) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich, polegających w szczególności na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku;
- 2) najemca lub były najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą lokalu.

§ 26. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

§ 27. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany szczególnie w sytuacji, gdy najemca:

- 1) z którym następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
- 2) dewastuje lokal;
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania;
- 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>.

§ 28. Właściciel może zaproponować najemcy lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Gminy, zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie Gminy, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali mieszkalnych w celu wynajęcia ich w ramach najmu socjalnego.

## **Rozdział 7.**

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

§ 29. 1. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, którego w najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, w terminie 3 miesięcy może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) spełnia określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu;
  - 2) co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwała z najemcą;
  - 3) nie zalega z płatnością odszkodowania za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego;
  - 4) nie zalega z płatnością czynszu za lokal lub zawarła ugodę na spłatę należności w ratach.
3. Warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 1-4 muszą być spełnione łącznie.

## **Rozdział 8.**

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

§ 30. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobą niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

## **Rozdział 9.**

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

§ 31. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być:

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób;
- 2) oddawane w najem osobie, której dochody gwarantują w pełni pokrycie czynszu i innych opłat związanych z wynajęciem lokalu, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**

§ 32. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej rozpatrywane będą każdorazowo na wniosek.

2. Na realizację zadań o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego.

## Uzasadnienie

**do uchwały Nr XXV/174/2021 Rady Miejskiej w Kamieniu Krajeńskim z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Krajeński.**

Zgodnie 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 611) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Obowiązek wprowadzenia zmian wynika z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz.756), który stanowi, że uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.