

UCHWAŁA NR XXXVIII/329/21
RADY MIEJSKIEJ W KORONOWIE

z dnia 31 marca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **altanie działkowej** – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2176 ze zm.);
- 2) **budynku rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
- 3) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.);
- 4) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) **komisji** – należy przez to rozumieć Gminną Komisję Mieszkaniową;
- 6) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 7) **lokalu wspólnym** – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń (izb), których część, typu korytarz, przedpokój, kuchnia, łazienka, wc, służy do wspólnego użytku najemców, którym na podstawie różnych umów oddano do wyłącznego używania inną część ww. zespołu pomieszczeń;
- 8) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 9) **mieszkanii chronionym** – należy przez to rozumieć mieszkanie, o którym mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.);
- 10) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Koronowo;
- 11) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto obowiązującą w dniu składania wniosku, o której mowa w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ogłaszanym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;
- 12) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę bezdomną, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 13) **osobie niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim** – należy przez to rozumieć osobę o trwale obniżonych możliwościach motorycznych ciała, uniemożliwiających lub w znacznym stopniu utrudniających samodzielne poruszanie się, potwierdzonych orzeczeniem o niepełnosprawności lub zaświadczeniem od lekarza specjalisty o konieczności poruszania się na wózku;

- 14) **osobie niepełnosprawnej ruchowo** – należy przez to rozumieć osobę poruszającą się o kulach, balkoniku lub chodziku rehabilitacyjnym, legitymującą się zaświadczeniem od lekarza specjalisty o konieczności poruszania się o kulach, balkoniku lub chodziku rehabilitacyjnym;
- 15) **pobliskiej miejscowości** – należy przez to rozumieć miejscowość określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 16) **powierzchni pokoi** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu lub w przypadku lokalu wspólnego, który był lub jest zajmowany na podstawie odrębnych tytułów prawnych, powierzchnię pokoi do wyłącznego użytku wnioskodawcy;
- 17) **remont** – należy przez to rozumieć remont, o którym mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.);
- 18) **rodzinie zastępczej** – należy przez to rozumieć rodzinę zastępczą, o której mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.);
- 19) **rodziny ogrodach działkowych** – należy przez to rozumieć rodzinne ogrody działkowe, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2176 ze zm.);
- 20) **stronie internetowej** – należy przez to rozumieć stronę internetową gminy Koronowo oraz podmiotową stronę Biuletynu Informacji Publicznej gminy Koronowo;
- 21) **usamodzielnianych wychowankach** – należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletniości, placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodziny zastępcze, domy pomocy społecznej dla dzieci niepełnosprawnych intelektualnie, domy dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, zakłady poprawcze, schroniska dla nieletnich oraz specjalne ośrodki szkolno-wychowawcze, którzy objęci są indywidualnym planem usamodzielnienia, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 3 sierpnia 2012 r. w sprawie udzielania pomocy na usamodzielnienie, kontynuowanie nauki oraz zagospodarowanie (Dz. U. z 2012 r. poz.954);
- 22) **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 2020 r. poz. 611);
- 23) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu lub zmianę lokalu;
- 24) **zarządcy** – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie Sp. z o.o., zarządzający lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy.

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

§ 2. 1. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem lub podnajem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 120 % najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 100 % najniższej emerytury, przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 90 % najniższej emerytury, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 60 % najniższej emerytury, przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

§ 3. 1. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 2, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy.

§ 4. Z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4 ustawy, nie stosuje się obniżek czynszu dla osób o niskich dochodach. Pomoc tym osobom realizowana będzie poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby, które nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu położonego na terenie gminy Koronowo lub na terenie pobliskiej miejscowości, spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 1 oraz co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) są osobami bezdomnymi przebywającymi w centrach pomocy dla bezdomnych, w innych placówkach zapewniających pobyt osobom bezdomnym lub poza wymienionymi placówkami, w miejscach wskazanych przez wnioskujących. Fakt bezdomności musi być potwierdzony przez Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Koronowie;
- 2) zamieszkują w altanach działkowych znajdujących się na terenie rodzinnych ogrodów działkowych lub w budynkach rekreacji indywidualnej;
- 3) przebywają w placówkach opiekuńczo-wychowawczych, rodzinach zastępczych, domach dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, domach pomocy społecznej dla dzieci niepełnosprawnych intelektualnie, zakładach poprawczych, schroniskach dla nieletnich, specjalnych ośrodkach szkolno-wychowawczych i innych placówkach opiekuńczych lub są usamodzielnianymi wychowankami tych placówek, a ich ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Koronowo. Osoby te zobowiązane są do pisemnego poinformowania Burmistrza Koronowa w terminie co najmniej 12 miesięcy przed planowaną datą usamodzielnienia się;
- 4) zamieszkują w mieszkaniu chronionym;
- 5) przebywają czasowo w pomieszczeniu nie będącym lokalem, z uwagi na utratę dotychczas zamieszkiwanego lokalu nienależącego do mieszkaniowego zasobu gminy, z powodu działania siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 6) zamieszkują w lokalach nienależących do mieszkaniowego zasobu gminy znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycją celu publicznego;
- 7) są osobami niepełnosprawnymi poruszającymi się na wózku inwalidzkim i zamieszkują w budynku, w którym ciągi komunikacyjne uniemożliwiają dojazd wózkiem do lokalu lub zamieszkują w lokalu nieposiadającym pomieszczeń higieniczno-sanitarnych lub w których korzystanie z takich pomieszczeń jest utrudnione;
- 8) są osobami niepełnosprawnymi ruchowo w przypadku, gdy położenie zajmowanego lokalu utrudnia do niego dostęp;
- 9) zamieszkują w pomieszczeniach tymczasowych udostępnionych przez gminę Koronowo w związku z opróżnieniem budynku przeznaczonego do rozbiórki na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego,
- 10) zamieszkują lokale, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypada nie więcej niż 8 m² powierzchni pokoi, a w przypadku osób zamieszkujących samotnie, nie więcej niż 12 m² powierzchni pokoi.

2. W przypadku złożenia wniosku przez osobę, w której gospodarstwie domowym jest osoba lub osoby niepełnosprawne poruszające się na wózku inwalidzkim, powierzchnię pokoi przyjętą do obliczeń pomniejsza się o 12 m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim, a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu.

3. W przypadku osób zamieszkujących wspólnie z osobą poruszającą się na wózku inwalidzkim stosuje się odpowiednio kryteria wymienione w § 5 ust. 1 pkt 10.

§ 6. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu uprawnione są osoby spełniające, poza warunkami określonymi w ustawie, także kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2 ust.2.

Rozdział 4

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które znajdują się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, o której mowa w § 12 ust. 13, oraz jednocześnie spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) konieczność zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) są najemcami opłacającymi w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, a wynajmowane przez nie lokale wymagają opróżnienia w związku z potrzebami gminy Koronowo, w tym w związku z realizacją zamierzeń inwestycyjnych gminy Koronowo;
- 3) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez gminę Koronowo, jeżeli zamieszkiwali w nim nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą złożenia wniosku;
- 4) zamieszkują w pomieszczeniu tymczasowym udostępnionym im przez gminę Koronowo, w związku z opróżnieniem budynku przeznaczonego do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez gminę Koronowo, o ile zamieszkiwali w takim budynku nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą zamieszkania w pomieszczeniu tymczasowym.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, którym kończy się dotychczasowa umowa najmu socjalnego lokalu, jeżeli wykażą że nadal zachodzą wobec nich przesłanki uprawniające do przedłużenia umowy, a także osobom znajdującym się na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu, o której mowa w § 12 ust. 13, oraz spełniającym któryś z następujących warunków:

- 1) zamieszkującym w budynkach stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia im lokalu zamiennego;
- 2) będącym najemcami opłacającymi w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, w sytuacji gdy wynajmowane przez nich lokale wymagają opróżnienia w związku z potrzebami gminy Koronowo, w tym w związku z realizacją zamierzeń inwestycyjnych gminy Koronowo.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 9. 1. Zamiany lokali (zmiany przedmiotu najmu) można dokonywać wyłącznie w ramach lokali stanowiących własność gminy Koronowo oraz własność Skarbu Państwa.

2. Zamiana na większy lokal może być dokonana, jeżeli najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu i opłatach za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, przekraczających jeden pełen okres płatności oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy.

3. Zamiana na mniejszy lokal może być dokonana na wniosek najemcy lub zarządcy, jednak w przypadku, gdy najemca posiada zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za używanie lokalu, zamiana może być dokonana jedynie w przypadku podpisania ugody w sprawie spłaty zaległych opłat.

4. Zamiana może być dokonana również w sytuacji, kiedy jeden z lokali podlegający zamianie jest zadłużony. Dokonanie takiej zamiany następuje po uprzednim zawarciu trójstronnej umowy o przejęciu długu pomiędzy najemcami i zarządcą, określającej zasady jego spłaty.

5. Zarządca, za zgodą Burmistrza Koronowa, na wniosek byłego najemcy, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu w wyniku zaległości w opłatach, może zawrzeć z nim umowę najmu, w celu umożliwienia dokonania zamiany lokalu.

6. Odmawia się zgody na zamianę w sytuacji, gdy jej dokonanie spowodowałoby zagęszczenie powierzchni mieszkalnej poniżej 8 m² na osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

7. Uprawnień zastrzeżonych dla gminy w art. 21c ustawy nie stosuje się w odniesieniu do lokali oddanych w najem, jeśli nastąpiło to wskutek zaferowania przez Burmistrza Koronowa tego lokalu w zamian za uprzednio wynajmowany lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w związku z okolicznościami leżącymi po stronie gminy.

§ 10. 1. Zamiany lokali można dokonać wyłącznie za zgodą Burmistrza Koronowa.

2. Wnioski o zamianę lokalu przyjmowane są przez Burmistrza Koronowa w ciągu całego roku.

3. Wzór wniosku o zamianę lokalu oraz informacje o sposobie jego sporządzenia i składania, w tym rodzaju dokumentów wymaganych dla potwierdzenia spełniania kryteriów pierwszeństwa zamiany, o których mowa w ust. 5 i 6, udostępnia Burmistrz Koronowa w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koronowie oraz na stronie internetowej.

4. Złożone wnioski o zamianę lokalu są na bieżąco weryfikowane. Weryfikacji podlegają wyłącznie kompletne wnioski. Wnioski niekompletne będą odsyłane bez ich rozpatrzenia na adres do korespondencji podany we wniosku.

5. Pierwszeństwo zamiany na inny lokal, przysługuje osobom zamieszkującym:

- a) w lokalach gminnych, które przeznaczone są do opróżnienia na podstawie decyzji powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, której realizacja następuje w trybie art. 108 Kpa lub na podstawie decyzji właściciela wynikającej z racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy lub realizacji planów rozwoju gminy,
- b) w budynkach przeznaczonych do opróżnienia w związku z prowadzoną inwestycją celu publicznego,
- c) w budynkach przeznaczonych do sprzedaży,
- d) w budynkach przeznaczonych do modernizacji,
- e) lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim, w sytuacji gdy najemca oraz osoby z nim zamieszkujące nie są osobami niepełnosprawnymi.

6. Pierwszeństwo zamiany na lokal o szczególnych właściwościach, przystosowany dla osób niepełnosprawnych, przysługuje osobom niepełnosprawnym, których szczególne ograniczenia odpowiadają przystosowaniu lokalu do rodzaju niepełnosprawności.

7. W przypadku współnajmu lokalu, zamiana może być dokonana wyłącznie na zgodny wniosek współnajemców.

8. Warunkiem zawarcia umowy najmu na lokal uzyskany w wyniku zamiany jest przekazanie w dyspozycję zarządcy lokalu uprzednio zajmowanego w stanie nadającym się do zamieszkania. W przypadku, gdy przekazany lokal nie nadaje się do zamieszkania kosztami remontu zostanie obciążona osoba zdająca lokal.

9. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają osoby ubiegające się o zamianę. Niezbędne jest złożenie przez te osoby pisemnego oświadczenia o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń zwrotu poniesionych kosztów.

10. Przy dokonywaniu zamiany lokali nie stosuje się kryteriów dochodowych określonych w § 2.

Rozdział 6

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

§ 11. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w uchwale, a także zawieraniem umów najmu oraz postępowaniem związanym z zamianami lokali, pełni komisja.

2. Komisję powołuje Burmistrz Koronowa.

3. Do zadań komisji należy:

- a) kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem lokali,
- b) ocena warunków zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy,
- c) kontrola kolejności zawierania umów najmu z osobami umieszczonymi na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu.

§ 12. 1. Przyjmowaniem wniosków o najem lokali oraz obsługą pracy komisji zajmuje się Burmistrz Koronowa.

2. Do wniosku o najem lokalu i odpowiednio jego aktualizacji, o której mowa w ust. 15, należy dołączyć oświadczenia i deklaracje wymienione w art. 21b ustawy. We wniosku wnioskodawca może także podać informację o konieczności zapewnienia w lokalu ułatwień dla osób niepełnosprawnych oraz wskazać adres poczty elektronicznej i numer telefonu dla dokonywania powiadomień o stanie realizacji sprawy.

3. Wzór wniosku, informacje o sposobie jego sporządzenia i składania, w tym rodzaju dokumentów wymaganych dla potwierdzenia spełniania kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu i kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, a także zasady aktualizacji wniosku, udostępnia Burmistrz Koronowa w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koronowie oraz na stronie internetowej.

4. Złożone wnioski tworzą rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu.

5. Wpisywane do rejestru są wyłącznie kompletne wnioski, zgodnie z datą ich wpływu.

6. Niekompletne wnioski będą odsyłane, bez ich rozpatrzenia, na adres do korespondencji podany we wniosku.

7. Wnioski wpisane do rejestru weryfikowane są przez Burmistrza Koronowa według kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu oraz kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, określonych w niniejszej uchwale.

8. Wnioski o najem lokali należy składać w terminie do dnia 15 maja oraz 15 listopada każdego roku. W przypadku wniosków składanych za pośrednictwem wyznaczonego operatora pocztowego za datę złożenia wniosku uznaje się datę nadania przesyłki.

9. Zweryfikowane przez Burmistrza Koronowa wnioski przekazywane są do komisji, o której mowa w § 11, w celu kontroli prawidłowości kwalifikacji, zgodnie z obowiązującymi kryteriami.

10. Komisja ocenia także aktualne warunki zamieszkiwania wnioskodawców, przy czym informacje podane we wniosku dotyczące warunków zamieszkania, mogą być weryfikowane przez komisję poprzez wykonywanie oględzin i pomiarów lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę.

11. Wnioski spełniające kryteria określone w uchwale tworzą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listę osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu. Listy tworzy się z uwzględnieniem kolejności wynikającej z pierwszeństwa zawierania umów najmu.

12. Przewodniczący komisji w terminie do dnia 15 czerwca oraz 15 grudnia każdego roku przekazuje Burmistrzowi Koronowa do zatwierdzenia listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listę osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu.

13. Zatwierdzoną listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listę osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu Burmistrz Koronowa podaje do publicznej wiadomości w terminie do dnia 15 lipca oraz 15 stycznia każdego roku, poprzez wywieszenie ich w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koronowie przez okres 14 dni.

14. Umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu nie stanowi podstawy do żądania wobec gminy zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku ze wszystkimi osobami ujętymi na tych listach. Uzależnione jest to od ilości wolnych lokali w mieszkaniowym zasobie gminy.

15. Osoby znajdujące się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu, które do tej pory nie otrzymały propozycji zawarcia umowy najmu, przed upływem roku od złożenia poprzedniego wniosku, zobowiązane są do złożenia ponownego wniosku, zawierającego aktualne dane, pod rygorem wykreślenia ich z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu.

16. Przed podpisaniem umowy najmu z osobą uprawnioną, komisja może dokonać oględzin lokalu w miejscu zamieszkania osoby uprawnionej lub w innych miejscach dotychczasowego jej pobytu.

§ 13. 1. Z zastrzeżeniem ust. 6 i 7, lokale oddawane są w najem wyłącznie osobom znajdującym się na zatwierdzonej liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem kryteriów pierwszeństwa wyboru najemcy określonych odpowiednio w § 7 lub 8.

2. Lokale oferowane są osobom uprawnionym z uwzględnieniem ilości osób podanej we wniosku, które mają zamieszkiwać w lokalu.

3. W przypadku zainteresowania najmem lokalu ze strony osób uprawnionych do pierwszeństwa wynikającego z różnych kryteriów, umowa najmu lokalu zostanie zawarta z osobą, która spełnia kryterium pierwszeństwa wcześniej wymienione odpowiednio w § 7 lub 8. O rozstrzygnięciu zbiegu zainteresowania najmem danego lokalu decydują trudniejsze warunki zamieszkiwania kwalifikujące zainteresowanego do ich poprawy oraz sytuacja rodzinna wnioskodawcy.

4. Umowę o najem lokalu zawiera zarządca w oparciu o sporządzony przez komisję, o której mowa w § 11, oraz zatwierdzony przez Burmistrza Koronowa protokół, na podstawie którego przygotowywana jest oferta zawarcia umowy najmu. Oferta Burmistrza Koronowa dotycząca zawarcia umowy najmu traci ważność po upływie 30 dni od jej otrzymania przez osobę uprawnioną.

5. Zarządca, co najmniej 30 dni przed upływem czasu na jaki została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, powiadamia najemcę o możliwości złożenia do Burmistrza Koronowa wniosku o przedłużenie umowy, chyba że wcześniej najemca złożył taki wniosek. Przedłużenia umowy najmu dokonuje zarządca, za zgodą Burmistrza Koronowa, na okres 1 roku.

6. Postanowienia ust. 1 i 2 nie ograniczają oddawania w najem lokali w wykonaniu obowiązku nałożonego na gminę Koronowo przez przepisy ustaw powszechnie obowiązujących, ani w ramach realizacji procedur opisanych w postanowieniach dalszych rozdziałów niniejszej uchwały.

7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ważnego interesu mieszkańca gminy Koronowo, Burmistrz Koronowa w formie zarządzenia, po uprzednim zaopiniowaniu przez komisję, o której mowa w § 11, postanawia o przyznaniu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na rzecz osoby nie znajdującej się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu, pod warunkiem że spełnione zostały przez tą osobę kryteria określone w § 5 lub 6 uchwały.

§ 14. 1. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu zalegania z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, umowa najmu lokalu może być zawarta z dotychczasowym najemcą spełniającym kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały, po uprzednim:

- a) uregulowaniu długu w całości,
- b) lub podpisaniu porozumienia w sprawie spłaty długu i wywiązaniu się z niego przez okres co najmniej 6 miesięcy.

2. Wnioski w sprawie przywrócenia umowy najmu, o której mowa w ust. 1, rozpatruje Burmistrz Koronowa.

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

§ 15. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, uprawnionymi do zawarcia umowy najmu są małżonek niebędący współnajemcą, zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletni zstępni rodzeństwa, były małżonek, osoba będąca w separacji oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, pod warunkiem, że osoby te:

- 1) zamieszkiwały w lokalu z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 5 lat przed datą opuszczenia przez niego lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe,
- 3) zostały zgłoszone zarządcy do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu,
- 4) nie zalegają z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu,
- 5) spełniają kryteria określone w § 2.

2. W przypadku śmierci najemcy, jeżeli brak jest osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, uprawnienie do zawarcia umowy najmu mają osoby wymienione w ust. 1 spełniające warunki w nim zawarte.

3. Zawarcie umowy najmu w oparciu o uregulowania zawarte w ust. 1, uwarunkowane jest złożeniem pisemnego oświadczenia o rezygnacji z najmu lokalu przez najemcę, który opuścił lokal.

4. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3, składane jest u zarządcy osobiście przez dotychczasowego najemcę lub przesyłane za pośrednictwem wyznaczonego operatora pocztowego w przypadku oświadczenia potwierdzonego notarialnie.

5. Osobom, o których mowa w ust. 1 i 2, pozostałym w lokalu przystosowanym dla potrzeb osoby niepełnosprawnej, które nie wymagają takiego typu lokalu, Burmistrz Koronowa może zaoferować najem innego lokalu.

§ 16. 1. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu zalegania z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, umowa najmu lokalu może być zawarta z osobami pozostałymi w lokalu po śmierci byłego najemcy, które wstąpiłyby w stosunek najmu z mocy prawa, gdyby najem nie został wypowiedziany, pod warunkiem:

- a) uregulowania przez nich długu wynikającego z solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, za okres ich stałego zamieszkiwania z byłym najemcą, lub
- b) podpisania porozumienia w sprawie spłaty długu i wywiązania się z niego przez okres co najmniej 6 miesięcy.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1, umowa najmu nie może być zawarta, jeżeli osoby te lub ich współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu znajdującego się na terenie gminy Koronowo lub pobliskiej miejscowości, którego mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

§ 17. Przy zawieraniu umów najmu lokali, w trybie określonym w § 15 i 16, brane będą pod uwagę kryteria dochodowe określone w § 2 i uregulowania dotyczące naliczania stawek czynszu zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalonym przez Radę Miejską w Koronowie zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy oraz zarządzeniu Burmistrza Koronowa, wydanym na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy.

§ 18. W przypadku, gdy opuszczony lokal nie spełnia wymogów dla samodzielnego lokalu mieszkalnego, określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.), a warunki techniczne tego nie uniemożliwiają, najemca sąsiedniego lokalu może wystąpić do Burmistrza Koronowa z wnioskiem o wyrażenie zgody na przyłączenie go do zajmowanego przez siebie lokalu.

Rozdział 8

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

§ 19. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenie zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takiej osobie,
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenie zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takiej osobie.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 20. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.), na wniosek Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Koronowie przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. z 2018 r. poz. 822), znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy Koronowo.

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 21. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddaje się w najem za zapłatą czynszu wolnego, określonego w przetargu publicznym. Jako stawkę wyjściową przyjmuje się stawkę czynszu obliczoną dla tego lokalu zgodnie z uregulowaniami zawartymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalonym przez Radę Miejską w Koronowie zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy oraz zarządzeniu Burmistrza Koronowa, wydanym na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy.

Rozdział 11

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

3. Traci moc uchwała Nr LXXII/590/18 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koronowo, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Osoby znajdujące się na wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony i nieoznaczony na 2021 rok, zatwierdzonym przez Burmistrza Koronowa zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały o której mowa w ust. 3, zostaną ujęte odpowiednio na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu, o których mowa w § 12 ust. 13 niniejszej uchwały. Osoby te będą zobowiązane do złożenia w nieprzekraczalnym terminie 15 listopada 2021 r. wniosków, o których mowa w § 12 niniejszej uchwały celem weryfikacji spełniania aktualnych kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Koronowie

**Katarzyna Brygida Szulta -
Romaniuk**

Uzasadnienie

Zgodnie z 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 do kompetencji rady gminy należy uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Dotychczasowa uchwała Nr LXXII/590/18 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koronowo, zgodnie 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 innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756 ze zm.), utraci ważność z dniem 21 kwietnia 2021 r.

W związku z powyższym zaistniała konieczność uchwalenia nowych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniających aktualne uregulowania ustawowe oraz nowe rozwiązania wynikające z doświadczeń z dotychczasowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-120943368

Imię: Katarzyna

Nazwisko: Szulta-Romaniuk

Instytucja: Gmina Koronowo

Miejscowość: Koronowo

Województwo: kujawsko-pomorskie

Kraj: PL

Data podpisu: 31 marca 2021 r.

Zakres podpisu: Cały dokument