

**Uchwała Nr XXXVIII/517/2002  
Rady Miejskiej w Koronowie  
z dnia 12 czerwca 2002 roku**

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

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, z 2001 r., poz. 1591) oraz art. 6 i 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 (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z 2001 r.).

**Rada Miejska  
uchwała, co następuje:**

**Rozdział I  
Postanowienia ogólne**

§ 1.

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

§ 2.

- 1) Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 20 ust. 1 ustawy).
- 2) W skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo wchodzi następujące rodzaje lokali – mieszkalne, zamienne i socjalne – określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy.

§ 3.

Administratorem i zarządcą lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Koronowo jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie.

§ 4.

Umowy o najem lokali zawiera zarządca budynków na podstawie uchwały Zarządu Miejskiego w Koronowie.

## Rozdział II

### Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Koronowo

#### § 5.

- 1) Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu, zamiany i sprzedaży na rzecz osób fizycznych.
- 2) Sprzedaż wolnych lokali powinna następować z uwzględnieniem konieczności zapewnienia prawidłowego wykonania zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
- 3) Zasady i tryb sprzedaży lokali regulują odrębne przepisy.
- 4) Zarząd Miejski kwalifikuje osoby do zawarcia umowy o najem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i podjęciu uchwały o której mowa w § 4 .

#### § 6.

Na wynajem za zapłatą czynszu wolnego przeznaczają się lokale o pow. użytk. powyżej 80m<sup>2</sup> . Jako stawkę wyjściową przyjmuje się stawkę czynszu obliczoną dla tego mieszkania, zgodnie z obowiązującą uchwałą rady Miejskiej. Zmiana stawki będzie następowała wraz ze zmianą wysokości czynszu .

#### § 7.

- 1) Gmina Koronowo gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w gminie, oraz osobom bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania był teren gminy Koronowa
- 2) W wyjątkowych przypadkach Zarząd Miejski w Koronowie może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

#### § 8.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Koronowo z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

#### § 9.

Zarządca budynków wyznaczy, z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne oraz założy ich ewidencję.

#### § 10.

W celu zapewnienia kontroli społecznej w przedmiocie zawierania umów najmu na czas nieoznaczony i na najem lokali socjalnych Zarząd Miejski powoła Komisję Mieszkaniową .

### **Rozdział III**

## **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych**

#### § 11.

Załatwienie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się złożeniem wniosku o najem lokalu mieszkalnego.

#### § 12.

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

#### § 13.

Na podstawie złożonych wniosków Komisja Mieszkaniowa przeprowadza wizję u wnioskodawców. Następnie weryfikuje, opiniuje i kwalifikuje osoby do ubiegania się o skierowanie do zawarcia umowy.

### **Rozdział IV**

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

#### § 14.

- 1) najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 13 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie do wynajmu nie przekraczały 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. Do dochodów w/w osób zalicza się dochód przeliczony na jednego członka w gospodarstwie domowym wg przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych.
- 2) W przypadku orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
- 3) Opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w domu dziecka.
- 4) Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony (art. 23 ust. 1 ustawy) tj. na okres od 6 miesięcy do 2 lat ( z możliwością przedłużenia na kolejne 2 lata )

#### § 15.

- 1) Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej której dochody brutto z gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie do wynajmu nie przekracza 107% wysokości najniższej

emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 80% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

- 2) Do dochodu w/w osób zalicza się dochód przeliczony na jednego członka w gospodarstwie domowym wg przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych.

#### § 16.

Najemcą lokalu zamiennego mogą być wyłącznie osoby podlegające przekwaterowaniu:

- 1) z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji; w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia,
- 2) z lokali wyłączonych z użytkowania z uwagi na stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) pozbawionych mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego z przyczyn niezależnych od najemcy,
- 4) zajmujących lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją gminny.

#### § 17.

W przypadku odmowy przyjęcia proponowanego lokalu spełniającego określone prawem warunki, oczekujący zostanie z urzędu skreślony z rocznego wykazu osób.

### Rozdział V

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

#### § 18.

Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w §14, §15 i §16 następuje w formie rocznych wykazów.

#### § 19.

Osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy winny złożyć wniosek w Urzędzie Miejskim w Koronowie w terminie do dnia **30 kwietnia** lub **31 października** każdego roku.

#### § 20.

- 1) Na podstawie złożonych wniosków Zarząd Miejski sporządza wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w danym roku kalendarzowym, najpóźniej do dnia **31 maja** lub **30 listopada** każdego roku poprzedzającego.
- 2) Wykazy te podane są do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koronowie na okres 2 tygodni .
- 3) Ewentualne zastrzeżenia i uwagi do wykazu mogą być zgłaszane w terminie do dnia **30 czerwca** lub **31 grudnia** każdego roku do Zarządu Miejskiego w Koronowie.
- 4) Po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń Zarząd Miejski zatwierdza wykazy, do dnia 31 lipca lub 31 stycznia, które zostają podane do publicznej wiadomości.

- 5) Ostateczny wykaz osób ustala Zarząd Miejski w Koronowie.
- 6) Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych miasta.

#### § 21.

Bez zachowania trybu określonego w §19 i §20 mogą być zawierane umowy najmu z osobami uprawnionymi z powodu:

- klęski żywiołowej, katastrofy i innego zdarzenia losowego,
- na mocy eksmisyjnego wyroku sądu przyznającego prawo do lokalu socjalnego.

## **Rozdział VI Zamiany mieszkań**

#### § 22.

- 1) Najemca może dokonać zmiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Zarządu Miejskiego .
- 2) Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

#### § 23.

- 1) Na wniosek najemcy Zarząd Miejski może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany najemca uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).
- 2) Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.
- 3) Z propozycją zamiany lokalu może wystąpić również gmina w celu uzyskania lokalu niezbędnego dla aktualnych potrzeb wynikających z listy osób uprawnionych do uzyskania lokalu w zasobach gminy .
- 4) Zamiany na lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy może dokonać również osoba mieszkająca poza terenem gminy Koronowa .

## **Rozdział VII Zwiększenia mieszkaniowego zasobu miasta i gminy Koronowa poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne**

#### § 24.

Mieszkaniowy zasób gminy Koronowa można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność miasta i gminy Koronowa, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

#### § 25.

Adaptacja, o której mowa w §24 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych po kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

#### § 26.

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w §26 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

#### § 27.

Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Zarząd Miejski w Koronowie.

#### § 28.

Wyboru osób , które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Zarząd Miejski w Koronowie po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

#### § 29.

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych projektów technicznych osoba wymieniona w §25 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

#### § 30.

W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego lub lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

#### § 31.

Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

### **Rozdział VIII**

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

#### § 32.

Zarządca nieruchomości na wniosek Zarządu Miejskiego powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy Koronowa ze zstępnyimi, wstępnyimi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) przeprowadził się on do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5m2 powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 33.

Zarządca nieruchomości na wniosek Zarządu Miejskiego powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność miasta i gminy Koronowa z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po zgonie najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.

## Rozdział IX Postanowienia końcowe

§ 34.

- 1) Uzależnia się zawarcie umowy najmu – z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu – od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
- 2) Zasady dotyczące ustalenia wysokości kaucji, odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia jej na raty lub umorzenia określi Zarząd Miejski w Koronowie.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Koronowie.

§ 36.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie, należy przez to rozumieć gminę Koronowo,
- 2) Zarządzie Miejskim, należy przez to rozumieć Zarząd Miejski w Koronowie,
- 3) Ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z 2001 r.).

§ 37.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i z tym dniem traci moc uchwała nr VI/50/94 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 29.12.1994r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Koronowo oraz określenia kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz uchwała nr XXVII/279/97 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28.04.1997r. zmieniająca w/w uchwałę .



Przewodniczący  
RADY MIEJSKIEJ  
w Koronowie

Czesława Olejnik

## Uzasadnienie

W związku z wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina zobowiązana została do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Dotychczas przydziały mieszkań dokonywane były w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Koronowie w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Koronowo oraz ustalenia kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Przedmiotowa uchwała podjęta została na podstawie dotychczas obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Wejście w życie nowej ustawy spowodowało, iż utraciły moc przepisy poprzedniej ustawy, a także podjętych przez nią uchwał.

W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za zasadne i niezbędne do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Koronowo.

Przewodniczący  
RADY MIEJSKIEJ  
w Koronowie

  
Czesław Olszajn