

**UCHWAŁA Nr XIX/207/2012**  
**Rady Miejskiej w Kruszwicy**  
z dnia 31 maja 2012 r.

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

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.<sup>1</sup>) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina Kruszwica wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.  
2. Przedmiotem najmu są lokale i lokale socjalne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) wynajmującym - należy przez to rozumieć Burmistrza Kruszwicy;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2004r. Nr 39, poz. 353 z późn. zm.).

**Rozdział 2**

**Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kruszwica oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale**

§ 3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Kruszwica są przedmiotem najmu i zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

§ 4.1. Najemcą lokalu na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem § 5 może zostać osoba:

- 1) mieszkająca na obszarze Gminy Kruszwica z zamiarem stałego pobytu, nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat przed dniem złożenia wniosku o najem lokalu,
- 2) mieszkająca w lokalu o powierzchni mieszkalnej nie przekraczającej na jedną osobę 5 m<sup>2</sup> i nie mająca tytułu prawnego do innego lokalu.
- 3) której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uważa się wszelkie przychody bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania przez wnioskodawcę i członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, po odliczeniu kosztów uzyskania, składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określone w przepisach o ubezpieczeniu społecznym, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodów.

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005r. Nr 69, poz. 629, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010r. Nr 3, poz. 13, z 2011r. Nr 224, poz. 1342.

4. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie ustawy z dnia 15 listopada 1984r. o podatku rolnym ( Dz. U. z 2006r. Nr 136,poz. 969 z późn. zm.)

5. Dochód będzie ustalany za okres ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzający sporządzenie list mieszkaniowych.

6. W przypadku podnajmu lokalu muszą być spełnione warunki w zakresie osiągniętych dochodów określone w ust. 1 pkt 3.

**§ 5.** Najemcą lokalu na czas nieoznaczony może zostać również osoba:

1) opuszczająca w danym roku placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, spełniająca kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 1 pkt 3, która przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy Kruszwica,

2) która za zgodą wynajmującego dokonała adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne,

3) będąca byłym najemcą, zajmująca dalej lokal bez tytułu prawnego, która spłaciła cały zaległy czynsz i inne opłaty związane z najmem.

**§ 6.1.** Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w niżej określonej kolejności osobom:

1) pozbawionym lokali wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,

2) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do opróżnienia, zgodnie z decyzją organu nadzoru budowlanego, jeżeli na gminie ciąży obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego,

3) zajmującym lokale w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczonych do opróżnienia w związku z gminną inwestycją, zmianą ich funkcji i sposobu użytkowania, lub remontem kapitalnym budynku,

4) niepełnosprawnym o znacznym stopniu niepełnosprawności orzeczoną na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności,

5) wymienionym w § 4 ust. 1 i zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu,

6) wymienionym w § 5 i zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu.

2. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 4 muszą spełniać warunki w zakresie osiągniętych dochodów określone w § 4 ust. 1 pkt 3.

**§7.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem, na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady wynajmowania lokali socjalnych oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale**

**§ 8. 1.** Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba nie mająca tytułu prawnego do lokalu, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód określony w § 4 ust. 3 i 4.

3. Dochód będzie ustalany za okres ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzający sporządzenie list mieszkaniowych.

4. . W przypadku podnajmu lokalu socjalnego muszą być spełnione warunki w zakresie osiągniętych dochodów określone w § 4 ust. 1 pkt 3.

**§ 9.** Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w niżej określonej kolejności osobom:

- 1) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 2) bezdomnym , których ostatnim miejscem zamieszkania na pobyt stały była Gmina Kruszwica;
- 3) innym niż wymienione w pkt 1-2, zamieszkującym na obszarze Gminy Kruszwica z zamiarem stałego pobytu nieprzerwanie przez okres co najmniej 3 lat przed dniem złożenia wniosku o najem.

#### **Rozdział 4**

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

**§ 10.** Wnioskodawcę do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikuje:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu będącym w złym stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i nie nadającym się na stały pobyt ludzi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu o powierzchni mieszkalnej przypadającej na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5m<sup>2</sup>,
- 3) jego niepełnosprawność w stopniu znacznym lub członka rodziny z taką niepełnosprawnością orzeczoną na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności, uzasadniająca konieczność zamieszkania na niższej kondygnacji lub poprawienia technicznego wyposażenia lokalu.

#### **Rozdział 5**

##### **Warunki dokonywania zamiany lokali**

**§ 11.1.** Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Kruszwica lub pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana wymaga zgody wynajmującego i następuje na zgodny wniosek najemców.

3. Na wniosek najemcy, za zgodą Burmistrza Kruszwy, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej, może być dokonana zamiana na inny wolny lokal, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli w wyniku tej zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od lokalu proponowanego do zasiedlenia.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Kruszwy, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zamianę, jeżeli zostanie spełniony przynajmniej jeden z następujących warunków:

- 1) w wyniku zamiany zostanie zwolniony lokal o powierzchni użytkowej większej od proponowanego do zamiany;
  - 2) stan zdrowia najemcy lub członka jego rodziny utrudnia korzystanie z zajmowanego lokalu ze względu na kondygnację – w takim przypadku proponowany do zamiany lokal może być także lokalem o większej powierzchni, jeżeli będzie to lokal odpowiedni z uwagi na jego położenie;
  - 3) w wyniku zamiany zostanie zwolniony lokal spełniający wymogi lokalu zamiennego dla osób zajmujących lokale w budynkach przeznaczonych do opróżnienia;
5. Wynajmujący może proponować zamianę lokalu najemcy zalegającemu z zapłatą czynszu przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

**§ 12.** Wynajmujący lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, może odmówić zgody na dokonanie zamiany w szczególności, gdy w wyniku zamiany nastąpi zagęszczenie lokalu poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę.

#### **Rozdział 6**

## **Kryteria dochodowe gospodarstw domowych uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu**

**§ 13.** Najemcy lokalu udziela się obniżki czynszu najmu:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) o 40%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- b) o 30%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- c) o 20%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) o 40%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- b) o 30% gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- c) o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

## **Rozdział 7**

### **Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali i lokali socjalnych**

**§ 14.1.** Osoby ubiegające się o najem lokalu, zobowiązane są do złożenia wniosku na formularzu udostępnianym w Urzędzie Miejskim w Kruszwicy .

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, składa się w Urzędzie Miejskim w Kruszwicy w terminie do dnia 30 listopada każdego roku kalendarzowego.

3. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające dane w nim zawarte a w szczególności dotyczące warunków zamieszkiwania i dochodowe.

4. Złożone wnioski podlegają rejestracji.

**§ 15.1.** Rozpatrywanie wniosków, o których mowa w § 14 poddane jest kontroli społecznej, którą wykonuje komisja mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Kruszwicy.

2. W pierwszym kwartale każdego roku sporządza się listy mieszkaniowe osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali oraz lokali socjalnych w kolejności określonej w § 6 ust. 1 i § 9 pod warunkiem posiadania takich lokali do zasiedlenia.

3. W przypadku braku lokali do zasiedlenia listy nie są sporządzane w danym roku kalendarzowym.

4. Listy mieszkaniowe, o których mowa w ust. 2, podlegają zaopiniowaniu przez komisję mieszkaniową, a następnie są zatwierdzane przez Burmistrza Kruszwicy.

5. Zatwierdzone przez Burmistrza Kruszwicy listy podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie w terminie do dnia 10 kwietnia każdego roku na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Kruszwicy.

6. Osoba nie umieszczona na liście mieszkaniowej, może w ciągu 14 dni od podania list do publicznej wiadomości wystąpić do Burmistrza Kruszwicy o ponowne rozpatrzenie jej wniosku. Ostateczną decyzję, po ponownym rozpatrzeniu wniosku, podejmuje Burmistrz Kruszwicy po uprzednim zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

7. Osoby znajdujące na liście mieszkaniowej, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego w danym roku kalendarzowym, zachowują to prawo, jeżeli nadal spełniają kryteria określone w § 6 i 9.

## **Rozdział 8**

### **Postępowanie przy zawieraniu umów najmu**

**§ 16.1.** Burmistrz Kruszwicy wskazuje pisemnie, osobie znajdującej się na liście mieszkaniowej lokal do zasiedlenia.

2. Po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej Burmistrz Kruszwicy może skreślić z listy mieszkaniowej osobę, która dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego jej lokalu. Przepisy § 15 ust. 6 stosuje się odpowiednio.
3. Po przyjęciu przez osobę, o której mowa w ust. 1 proponowanego lokalu, zostaje zawarta umowa najmu z zastrzeżeniem ust. 4
4. Przed zawarciem umowy najmu, osoba znajdująca się na liście mieszkaniowej musi nadal spełniać warunki zamieszkiwania i dochodowe. W przypadku niespełnienia tych warunków, osoba ta zostaje skreślona z listy mieszkaniowej.
5. Skreślenie z listy mieszkaniowej dokonywane jest w trybie określonym w § 15 ust. 6.

§ 17.1. Zawieranie umów najmu lokali następuje z uwzględnieniem postanowień § 6 ust. 1 i § 9, w kolejności wynikającej z umieszczenia danej osoby na liście z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Kruszwicy, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej, może zdecydować o zawarciu umowy najmu z pominięciem kolejności określonej w § 6 ust. 1 i w § 9.

## **Rozdział 9**

### **Postępowanie w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy lokalu**

§ 18.1. Zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające i przysposobione, które zamieszkiwały z najemcą przynajmniej przez okres 5 lat do chwili jego śmierci i nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli nie mają tytułu prawnego do innego lokalu z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Osoby wymienione w ust. 1, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia przez niego lokalu i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu. O oddaniu lokalu w najem decyduje Burmistrz Kruszwicy, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

4. Jeżeli powierzchnia łączna pokoi w lokalu przekracza przynajmniej o połowę normy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, Burmistrz Kruszwicy, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 i 2 lokal o mniejszej powierzchni.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kruszwicy.

§ 20. Traci moc uchwała nr XI/56/95 Rady Miejskiej w Kruszwicy z dnia 12 kwietnia 1995 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 56, poz. 1053).

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Sekretarz obrad

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Kruszwicy

.....  
Emilia Lewandowska

.....  
Grzegorz Stanny

**UZASADNIENIE**  
**do UCHWAŁY Nr XIX/207/2012**  
**RADY MIEJSKIEJ W KRUSZWICY**  
z dnia 31 maja 2012 r.

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kruszwica została sporządzona na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2005, Nr 31, poz.266 z późn. zm.) w związku z czym podjęcie tej uchwały jest uzasadnione.