

z dnia 28 listopada 2019 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolno**

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 2019 r. poz. 506 z późn. 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 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Gminy Kolno uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolno w brzmieniu zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolno.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



**Paweł Ziółkowski**

## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolno

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

#### § 1.

1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolno, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy, w tym najem socjalnych lokali.
2. Ilekroć w uchwale mowa o:
  - 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kolno;
  - 2) Ustawie – należy przez to rozumieć Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
  - 3) „lokalu” – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy
  - 4) „wnioskodawcy” – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Kolno z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
  - 5) „dochódzie”- należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
  - 6) „najniższej emeryturze” - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, o której mowa w Ustawie z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
  - 7) „ustawie o pomocy społecznej” — należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej;
  - 8) „ustawie o rehabilitacji” — należy przez to rozumieć ustawę z dnia 22 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
  - 9) „prawo budowlane” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane;
  - 10) "Rozporządzenie Ministra Infrastruktury" – należy przez to rozumieć Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

### Rozdział 2.

#### Ogólne zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony z zasobu mieszkaniowego gminy, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

#### § 2.

1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:
  - 1) do 110% najniższej emerytury- w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 2) do 85% najniższej emerytury — w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się w oparciu o deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje, gdy:
  - 1) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Kolno od co najmniej 5 lat do chwili złożenia wniosku,
  - 2) wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
  - 3) członkowie rodziny i osoby wspólnie zamieszkujące z wnioskodawcą posiadają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,
  - 4) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym,
  - 5) wnioskodawca, członkowie rodziny zamieszkujący z wnioskodawcą posiadają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności.
4. Przy ustalaniu pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 3 uwzględnia się okres ubiegania o lokal z zasobu Gminy Kolno.
5. Warunki dochodowe muszą zostać spełnione na dzień złożenia propozycji lokalu, nie spełnienie kryterium dochodowego skutkować będzie skreśleniem z listy uprawnionych do wynajęcia lokalu.
6. W przypadku przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony osobom, które posiadają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, lokal powinien być przystosowany do potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności zgodnie z ustawą Prawo budowlane i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury.

### § 3.

1. Obniżka czynszu odbywa się na wniosek najemcy o niskich dochodach.
2. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego za okres ostatnich pełnych 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza:
  - 1) do 30% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym – do 20% niżki,
  - 2) do 40% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym – do 10 % obniżki.
3. Obniżki, o których mowa w ust. 1, udziela się na wniosek najemcy na okres maksymalnie do 12 miesięcy.
4. Na wniosek najemcy, w przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, może zostać udzielona obniżka czynszu na kolejne okresy.

### § 4.

1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą, z którą umowę rozwiązano z powodu opóźnienia w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu pod następującymi warunkami:
  - 1) nastąpiła całkowita spłata zadłużenia z tytułu opłat za zajmowanie lokalu,
  - 2) opłaty z tytułu zajmowanego lokalu są regulowane na bieżąco.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, spowodowanych trudną sytuacją życiową lokatora, Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą, o której mowa w ust.1, po zawarciu ugody, określającej warunki spłaty zadłużenia i realizacji ugody.

## Rozdział 3.

### Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

### § 5.

1. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:
  - 1) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
  - 2) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5 m<sup>2</sup>, jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu,
  - 3) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną oraz innemu najemcy, jeżeli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu lub inne ważne okoliczności, a najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami za używanie lokalu związanych z najmem lokalu.

### § 6.

1. Najemcy przysługuje prawo do powiększenia zajmowanego lokalu mieszkalnego o opróżniony lokal lub część lokalu, które sąsiadują z lokalem wynajmowanym, jeżeli:
  - 1) poprawi to warunki w wynajmowanym lokalu przeznaczonym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednej rodziny, po uzyskaniu stosownych zezwoleń,
  - 2) poprawi to funkcjonalność lokalu poprzez likwidację dotychczasowych pomieszczeń wspólnego użytku (łazienka, wc, kuchnia, przedpokój), z uwzględnieniem zamieszkałych i zameldowanych osób.

## Rozdział 4.

### Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz najem socjalnych lokali

### §7.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje w szczególności osobom w niżej podanej kolejności:
  - 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo innego zdarzenia losowego;
  - 2) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;

- 3) zamieszkującym w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) zamieszkującym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją gminy;
- 5) wychowankom opuszczającym instytucjonalną pieczę zastępczą oraz rodziny zastępcze, którzy w żaden inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych pod warunkiem, że zamieszkiwali na terenie gminy przed umieszczeniem ich w placówce;
- 6) cierpiącym na ciężkie przewlekłe choroby, niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych gminy.

#### **§ 8.**

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w kolejności osobom, które:
  - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
  - 2) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego;
  - 3) opuściły placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodziny zastępczej w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w placówce, z uwzględnieniem § 2 ust. 1 niniejszej uchwały.
  - 4) zamieszkują na terenie Gminy Kolno co najmniej od 5 lat- jeżeli średni miesięczny dochód tych osób w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu określonego w ust. 2.
2. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu:
  - 1) do 80% najniższej emerytury — w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 2) do 60% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są na okres nie dłuższy niż 3 lata z możliwością przedłużenia na kolejny okres przy spełnianiu kryterium dochodowego określonego w ust. 2.
4. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal socjalny, jeżeli najemca nie posiada zadłużenia za zajmowanie lokalu oraz na bieżąco reguluje opłaty z tytułu użytkowania lokalu, a ponadto:
  - 1) dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu komunalnego,
  - 2) standard zajmowanego lokalu spełnia warunki lokalu komunalnego.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady i warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych**

#### **§ 9.**

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę przez Gminę zajmowanego lokalu na lokal o większej powierzchni w celu poprawy warunków mieszkaniowych.
2. Zamiana lokalu przez Gminę na większy lokal może być dokonana na wniosek najemcy, jeżeli spełnione są łącznie niżej określone warunki:
  - 1) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przez okres co najmniej ostatnich dwóch lat przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
  - 2) najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu,
  - 3) trzymiesięczny dochód przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza kwot określonych w § 2 ust. 1 uchwały.

#### **§ 10.**

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu przez Gminę, jeżeli najemca bądź członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną lub ciężko i przewlekłe chorą, a warunki mieszkaniowe w znacznym stopniu utrudniają jej funkcjonowanie.
2. W celu realizacji powyższej zamiany najemca składa pisemny wniosek oraz dokumenty potwierdzające zasadność zamiany ze względu na stan zdrowia, tj.:
  - 1) orzeczenie o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy o rehabilitacji,
  - 2) inne dokumenty np. zaświadczenie lekarskie, wypisy ze szpitala potwierdzające chorobę przewlekłą.

3. W przypadku przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony osobom, które posiadają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, lokal powinien być dostosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury.

#### **§ 11.**

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu przez Gminę, jeżeli:

- 1) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni uzasadniona jest potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia lokalu,
- 3) celem zamiany jest obniżenie opłat za zajmowanie lokalu.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 1 jest przeprowadzenie przez wnioskodawcę na własny koszt remontu lokalu, uzyskanego w wyniku zamiany i przekazanie Gminie dotychczas zajmowanego lokalu w stanie nadającym się do wynajmu.

#### **§ 12.**

1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami wymaga zgody Gminy.

2. Jeżeli lokator zalega z opłatami za zajmowanie lokalu, warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest spłata zadłużenia za lokal gminny.

3. Zgoda na zamianę lokali, z których jeden nie należy do zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić po spełnieniu łącznie niżej wymienionych warunków:

- 1) przedłożenie przez wnioskodawcę dokumentu stwierdzającego posiadanie tytułu prawnego do zamienianego lokalu,
- 2) złożenie oświadczeń o niezaleganiu z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.

4. Koszty związane z remontem zamienianych lokali obciążają strony zamiany.

5. Lokatorowi zalegającemu z opłatami za dotychczas zajmowany lokal Gmina może przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję, zaproponować zamianę lokalu.

### **Rozdział 6.**

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

#### **§ 13.**

1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego najemcę lub w przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, które są jego osobami bliskimi (zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione) i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe oraz nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego.

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że osoby zajmujące lokal:

- 1) utrzymują go w należytych stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
- 2) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnie normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

### **Rozdział 7.**

#### **Tryb postępowania i rozpatrywania wniosków przy ubieganiu się o najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

#### **§ 14.**

1. Wnioski o najem lokali na czas oznaczony i najem socjalny lokalu przyjmowane są w sekretariacie Urzędu Gminy Kolno.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu, zobowiązane są złożyć wniosek na piśmie pod rygorem jego nieważności.

3. Wniosek powinien zawierać: imię, nazwisko, adres zamieszkania, datę złożenia wniosku, nazwę i siedzibę zarządcy domu, tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego, sposób ogrzewania lokalu, liczbę osób uprawnionych do zamieszkania w zajmowanym lokalu, łączny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego oraz podpis wnioskodawcy.

4. Wójt Gminy Kolno w drodze zarządzenia powoła Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych.

5. Do zadań Komisji do Spraw Mieszkań Komunalnych będzie należało:

- 1) uczestnictwo w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu.

6. Ostateczną decyzję o wynajmie lokalu wchodzącym w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kolno podejmie Wójt Gminy Kolno.

WYKAZ IMIENNY  
GŁOSOWANIA RADNYCH RADY GMINY KOLNO

Uchwały Rady Gminy Kolno w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolno.

	ZA	PRZECIW	WSTRZYMUJĘ SIĘ
1. ADAMSKI BOGDAN RYSZARD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. BĄK GRZEGORZ BOGUSŁAW	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. BIALASIEWICZ JOLANTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. CELEJ ALICJA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. CZARNETA MARCIN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. HORZEMPA ANNA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. KAESE ANTONI PAWEŁ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. KARASIŃSKI KRZYSZTOF	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. KRYSZYNA KRASUSKA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. KRUK JACEK KAMIL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. MARCZAK MARCIN MARIUSZ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. RYNKOWSKA ANNA MARIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. SĘKULSKI JAROSŁAW STANISŁAW	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14. SKOCZEŃ EDWARD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15. ZIÓLKOWSKI PAWEŁ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Informuję, że „za” przyjęciem Uchwały Rady Gminy Kolno w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolno oddano 12 głosów, przeciw 0

....., wstrzymał się 0