



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 2 stycznia 2020 r.

Poz. 22

### UCHWAŁA NR XVII/147/2019 RADY GMINY KOBYLNICA

z dnia 28 listopada 2019 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1182 ze zm.), Rada Gminy Kobylnica uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica, które określa załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XLVI/437/2014 Rady Gminy Kobylnica z dnia 24 kwietnia 2014 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylnica.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kobylnica

**Leon Kiziukiewicz**

Załącznik do uchwały Nr XVII/147/2019  
Rady Gminy Kobylnica  
z dnia 28 listopada 2019 r.

## **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejsze zasady dotyczą wynajmowania wszystkich lokali przeznaczonych do wynajmowania na cele mieszkaniowe, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica.

2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kobylnica.
- 3) lokatorze – najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

§ 2. 1. Gmina może wynajmować lokale mieszkalne wnioskodawcom, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami Gminy,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) posiadają niski dochód określony w Rozdziale 2 § 3 ust. 1 pkt „1” i „2”.

2. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach najmu lub zamiany lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w oparciu o niniejsze zasady jest Wójt Gminy Kobylnica.

3. Lokale mieszkalne mogą być oddane w najem:

- 1) na czas nieoznaczony,
- 2) na czas oznaczony, przeznaczone na najem socjalny,
- 3) na czas trwania stosunku pracy osobom zatrudnionym na terenie Gminy Kobylnica.
- 4) celem zapewnienia pomieszczenia tymczasowego.

## **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**

§ 3. 1. Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zawiera się z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych.

3. Umowy najmu socjalnego lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera się z osobami nieposiadającymi tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 110% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

4. Dochód, o którym mowa w ust. 3 ustala się zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych.

5. Ustala się następujące zasady obniżek czynszu, z uwzględnieniem wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą ich zastosowanie:

- 1) na wniosek lokatora, u którego średni dochód, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy przed miesiącem złożenia wniosku, nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty 100% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 70% najniższej emerytury, stawkę czynszu obniża się o 20%,
- 2) na wniosek lokatora, u którego średni dochód, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy przed miesiącem złożenia wniosku, nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty 130% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury, stawkę czynszu obniża się o 5%,

### **Rozdział 3.**

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

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnieni są lokatorzy, którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym, lub
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki, lub
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

### **Rozdział 4.**

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom w kolejności:

- 1) pozbawionym miejsca zamieszkania wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub na cele związane z inwestycją gminy,
- 3) wychowankom opuszczającym Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkali przed umieszczeniem w ww. placówce. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje tylko z wychowankami ww. placówek, którzy zamieszkiwali na terenie Gminy Kobylnica, co najmniej przez 3 lata przed umieszczeniem ich w ww. placówce.
- 4) osobom, o których mowa w §8 ust.3.

2. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom w kolejności:

- 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia lokalu mieszkalnego,
- 2) wychowankom opuszczającym Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mającym możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkali przed umieszczeniem w ww. placówce. Pierwszeństwo przysługuje wychowankom, którzy zamieszkiwali na terenie gminy, co najmniej przez 3 lata przed umieszczeniem ich w ww. placówce,
- 3) Osobom, o których mowa w §8 ust.3.

### **Rozdział 5.**

#### **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**

§ 6. 1. Wójt Gminy Kobylnica z urzędu lub na wniosek lokatora może dokonać zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny wolny lokal z tego samego zasobu pod warunkiem, że:

- 1) celem zamiany jest przyznanie lokalu o większej powierzchni użytkowej lokatorowi, któremu w czasie trwania umowy najmu zwiększyła się liczba członków gospodarstwa domowego,
- 2) celem zamiany jest przyznanie lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej lokatorowi, który nie jest w stanie uiszczać czynszu w dotychczasowej wysokości,
- 3) lokator jest osobą niepełnosprawną i w wyniku zamiany otrzyma lokal przystosowany do jego potrzeb,
- 4) lokator nie ma zaległości należności czynszowych.

2. Lokatorzy lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy Kobylnica na taką zamianę i po zawarciu nowych umów najmu na zamieniane lokale.

3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą lokatorzy.

### **Rozdział 6.**

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

§ 7. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego można składać na czas nieoznaczony, natomiast najem socjalny na czas oznaczony.

2. Wniosek musi zawierać dane potwierdzające spełnienie przez osobę ubiegającą się

o zawarcie umowy najmu kryteriów określonych niniejszą uchwałą, kwalifikujących wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu, w tym deklarację o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego na wzorzec określonym w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

3. Weryfikację wniosków pod względem spełnienia kryteriów, o których mowa w niniejszych zasadach przeprowadza pracownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

4. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w przypadku odzysku lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców oraz w przypadku wybudowania nowego budynku z lokalami mieszkalnymi, w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Wnioski osób spełniających określone w Zasadach kryteria, kwalifikujące osobę do zawarcia umowy najmu, przekazuje się do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej (zwanej dalej „Komisją”), która przekazuje swoje stanowisko Wójtowi.

6. Komisję, o której mowa w ust. 5 powołuje Wójt Gminy Kobylnica i ustala regulamin jej funkcjonowania.

7. W przypadku dwukrotnego nieprzyjęcia przez wnioskodawcę oferty zawarcia umowy najmu, taką osobę skreśla się z listy rodzin oczekujących na mieszkanie (wykazu).

8. Skreśla się osobę z wykazu, która:

- 1) nie spełnia kryterium dochodowego,
- 2) posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) złożyła oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zataiła dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

9. Gmina podaje do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Gminy informację o dostępności lokalu, którego najem zawierany jest na czas nieoznaczony.

10. Społeczna Komisja Mieszkaniowa może wystąpić do osób umieszczonych na liście osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego o przedstawienie aktualnego zaświadczenia o dochodach.

### **Rozdział 7.**

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

§ 8. 1. W przypadku wygaśnięcia stosunku najmu lokalu mieszkalnego po śmierci lokatora stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez lokatora lub w przypadku śmierci lokatora i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem, osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w niniejszych zasadach, z zastrzeżeniem pierwszeństwa, o którym mowa w ust.3.

3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal uzyskuje wnioskodawca, który:

- 1) stale zamieszkiwał w tym lokalu przed opuszczeniem lokalu przez lokatora lub przed jego śmiercią,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości, bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 3) nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu,
- 4) nie zakłócał porządku domowego i utrzymywał lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym.

4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez lokatora lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu na skutek nie spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie wyznaczonym przez Gminę.

5. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez lokatora obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

6. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ustępie 4 wszczynają się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

### **Rozdział 8.**

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

§ 9. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, do najmu przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność - odpowiednio architektonicznie przystosowane schody, podejścia, podjazdy, poręcze.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 10. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy

w celu realizacji zadań określonych w:

- 1) art. 53 ust. 1 ustawy o pomocy społecznej celem wynajęcia lokalu osobie, która ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebuje wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymaga usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki, w szczególności osobie opuszczającej pieczę zastępczą;
- 2) z art. 140 ust. 1 pkt 2 lit. a) ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej celem wynajęcia lokalu osobie opuszczającej, po osiągnięciu pełnoletności, rodzinę zastępczą, zwanej „osobą usamodzielnianą”, w przypadku gdy umieszczenie w pieczy zastępczej nastąpiło na podstawie orzeczenia sądu.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 będą wynajmowane na czas oznaczony.

3. Lokale będą przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, w przypadku zgłoszenia takiej potrzeby przez osobę zainteresowaną bądź organ udzielający pomocy osobie usamodzielnianej.

4. Przeznaczenie lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 następuje po uzyskaniu pisemnych opinii Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Kobylnicy i Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

### **Rozdział 10.**

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

§ 11. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem:

- 1) osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się, z co najmniej ośmiu osób,
- 2) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z sześciu osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany.

2. W szczególnych przypadkach umowa najmu może być zawarta z osobą, której gospodarstwo domowe składa się z mniejszej liczby osób niż określone w ust. 1 po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

### **Rozdział 11.**

#### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych przeznaczonych na lokale służbowe**

§ 12.1. Lokale mieszkalne mogą zostać wynajęte na czas trwania stosunku pracy, pracownikom zatrudnionym w jednostkach samorządowych.

2. Przydział lokali służbowych odbywa się z pominięciem procedury określonej w § 5.

3. Umowy najmu mogą być zawierane przez Gminę ze wskazaniem przez jednostkę pracownikiem na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy świadczonej przez najemcę na rzecz jednostki lub do dnia uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

4. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane jedynie osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 330% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 450% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

5. Po ustaniu stosunku pracy, bądź uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lokator, wraz z osobami z nim zamieszkującymi zobowiązany jest zwolnić i opróżnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie miesiąca od dnia ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W przypadku, gdy lokator przechodzi na rentę lub emeryturę, Wynajmujący może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, zawartej na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania innego lokalu mieszkalnego.

7. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez lokatora są zobowiązane do zwolnienia zajmowanego lokalu w terminie miesiąca od opuszczenia lokalu przez lokatora lub od śmierci lokatora.

8. Do dnia opuszczenia lokalu, osoby zajmujące lokal zobowiązane są do uiszczenia odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu w wysokości czynszu, jaki Gmina mogłaby otrzymywać z tytułu najmu lokalu.

9. Przepis ust. 8 stosuje się również do lokatorów, którzy po ustaniu stosunku pracy zobowiązani są do zwolnienia zajmowanego lokalu.