

**UCHWAŁA NR XXXIX/317/21  
RADY MIEJSKIEJ ALEKSANDROWA KUJAWSKIEGO**

z dnia 27 października 2021 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski oraz zasad wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach Aleksandrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Aleksandrowie Kujawskim**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372 t.j.) oraz art. 21 ust. 1 pkt.2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm) uchwała się, co następuje :

**§ 1.** Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XXVII/219/13 z dnia 26 marca 2013 roku .

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Aleksandrów Kujawski.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej Aleksandrowa  
Kujawskiego

  
**Lidia Kulpa**

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ ALEKSANDROWA KUJAWSKIEGO**

### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego oraz sposoby udzielania przez Gminę Miejską Aleksandrów Kujawski pomocy w wynajmowaniu lokali mieszkalnych w zasobach Aleksandrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Aleksandrowie Kujawskim, których właścicielem jest Gmina Miejska Aleksandrów Kujawski.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 2020r. poz. 611 z późn. zm.);
- 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 4) ATBS - należy przez to rozumieć Aleksandrowskie Towarzystwa Budownictwa Społecznego, których właścicielem jest Gmina Miejska Aleksandrów Kujawski;
- 5) partycypacji - należy przez to rozumieć wnoszony do ATBS udział finansowy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.
- 6) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Aleksandrów Kujawski.
- 7) Burmistrza - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Aleksandrów Kujawski.

### **Rozdział 2**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu**

§ 2.1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, które łącznie spełniają kryteria:

- 1) zameldowania na terenie Gminy powyżej pięciu lat;
- 2) uzyskali dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony i najem lokalu mieszkalnego na czas oznaczony i nieoznaczony

3) zamieszkiwania w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

2. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 rozumie się udokumentowanie prowadzenia gospodarstwa domowego na terenie Gminy.

3. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 rozumie się:

1) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu - udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

a) w gospodarstwie jednoosobowym - 75% najniższej emerytury,

b) w gospodarstwie wieloosobowym - 40% najniższej emerytury,

umowę na najem socjalny zawiera się na okres jednego roku.

2) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony - udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego który nie przekracza:

a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym

b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym

3) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas oznaczony lub nieoznaczony – udokumentowany średni miesięczny dochód w roku poprzedzającym dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego w zasobach Aleksandrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp.z o.o. , który nie przekracza:

a) 75% - w gospodarstwie jednoosobowym - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie kujawsko-pomorskim

b) 105% -w gospodarstwie dwuosobowym - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie kujawsko-pomorskim

c) 145% - w gospodarstwie trzyosobowym- przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie kujawsko-pomorskim

d) 170% - w gospodarstwie czteroosobowym - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie kujawsko-pomorskim

e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe , powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego

- iloczyn wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie kujawsko - pomorskim oraz współczynnika 1,2.

- wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie kujawsko - pomorskim za ubiegły rok ustala się na podstawie obwieszczenia prezesa Głównego Urzędu

Statystycznego wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

4. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, rozumie się:

1) zamieszkiwanie w lokalu lub w miejscu, które zgodnie z ich podstawową funkcją nie mogą służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego zamieszkującego z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż:

a) 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,

b) 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, z uwzględnieniem dodatkowej powierzchni 15 m<sup>2</sup> dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, a w przypadku lokali mieszkalnych składających się z jednego pomieszczenia, jak również w których strukturze jest pokój z aneksem kuchennym bez osobnego pomieszczenia kuchni powierzchnią pokoju pomniejsza się o 4 m<sup>2</sup> ;

3) bezdomność - zamieszkiwanie na terenie Gminy potwierdzone zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością z instytucji pomocy społecznej;

5. Kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 nie spełniają osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego, które:

1) posiadają prawo własności, współwłasności lub ograniczone prawo rzeczowe do jakiegokolwiek nieruchomości na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 2 ustawy;

2) w czasie trzech ostatnich lat dokonały dobrowolnego pogorszenia warunków mieszkaniowych poprzez najem lokalu o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającej ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę lub zbycie bądź przekazanie innym osobom:

a) prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,

b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,

### **Rozdział 3**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy osobami zajmującymi lokale należące do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, w tym wielopłaszczyznowy system zamiany mieszkań**

§ 3. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonana:

1) na wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, który pozostawi do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal;

2) z inicjatywy Gminy, w zamian za wskazanie osobie zajmującej lokal w mieszkaniowym zasobie Gminy innego wolnego lokalu z tego zasobu lub z zasobu ATBS;

3) pomiędzy osobami zajmującymi lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz pomiędzy tymi osobami, a innymi uczestnikami zamiany (wielopłaszczyznowy system zamiany mieszkań).

§ 4 1. Zamiana lokalu na wniosek najemcy, o której mowa w § 3 pkt 1 jest możliwa, jeżeli:

1) najemca lub członek jego gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, o którym mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub orzeczenie o niepełnosprawności dzieci będących na jego albo osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania utrzymaniu i nie ma możliwości dostosowania lokalu przez Gminę do warunków jakie powinien spełniać lokal dostosowany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, z tym zastrzeżeniem, że orzeczenia wydane przez właściwy Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności winny posiadać we wskazaniach potwierdzenie konieczności stałej lub długotrwałej opieki i pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji;

2) najemca zamieszkuje w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi w świetle przepisów Prawa budowlanego.

3) najemca chcąc poprawić swoje warunki mieszkaniowe wyrazi wolę zamieszkania w budynku nowo wybudowanym lub zmodernizowanym przez Gminę lub gminną spółkę, o ile nie stwarza zagrożenia dewastacji lokalu lub budynku oraz rokuje regularne uiszczanie opłat za najem lokalu;

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 jest spełnienie łącznie następujących warunków:

1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;

2) brak zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, weryfikacji podlega okres 12 – miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku;

3) faktyczne zamieszkiwanie w lokalu oraz jego prawidłowa eksploatacja.

3. Wnioski o zamianę lokalu w trybie określonym w niniejszym paragrafie są rejestrowane i realizowane wg kolejności złożenia.

§ 5. 1. Zamiana lokalu z inicjatywy Gminy, o której mowa w § 3 pkt 2 jest możliwa z osobami, które:

1) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny;

2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na nieopłacalność remontu;

3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na inwestycje;

4) zamieszkują w budynkach i lokalach wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na cele użyteczności publicznej;

5) zamieszkują w lokalu posiadającym wspólne pomieszczenia z innym lokalem o ile nie ma możliwości usamodzielnienia lokali;

6) pozbawione zostały mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.



2. Osoby, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 1-3 są umieszczane na listach wykwaterowań z lokali i budynków według stanu na koniec roku kalendarzowego zatwierdzanych przez Burmistrza w terminie do dnia 31 marca następnego roku.

§ 6. 1. Prawo do lokalu zamiennego przysługuje:

- 1) najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi umowy najmu są zawarte na czas nieoznaczony.
- 2) osobom zamieszkującym w lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które utraciły dotychczas zajmowany lokal na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych, po uzyskaniu zgody Burmistrza. Umowa najmu lokalu zamiennego może być w tym przypadku zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 1 rok. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po upływie tego okresu, Burmistrz może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te spełniają kryteria do udzielenia pomocy mieszkaniowej z mieszkaniowego zasobu gminy;

#### **Rozdział 4**

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

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas oznaczony, nieoznaczony i najem socjalny lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku oraz udokumentowania spełnienia kryteriów kwalifikujących określonych przepisami prawa, w tym niniejszą uchwałą.

2. Właściwy wydział Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Kujawskim rejestruje udokumentowane wnioski osób, o których mowa w ust. 1 według kolejności zgłoszeń, nadając im kolejny numer i umieszczając niezbędne dane w rejestrze. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, wyznacza się 14 dniowy termin na jego uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 2 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3. Rozpatrując wnioski ocenia się warunki mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego objętych wnioskiem. Jeżeli wraz z wnioskodawcą zamieszkują osoby mające prawo do używania innego lokalu, ocenie podlegają warunki mieszkaniowe tych osób w innym lokalu, który mają prawo używać.

§ 8. 1. Burmistrz sporządza:

- 1) roczną listę socjalną, na której umieszcza się osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) roczną listę mieszkaniową, na której umieszcza się osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- 3) roczną listę ATBS, na której umieszcza się osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów ATBS.

2. Listy, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 sporządzane są w oparciu o kryteria określone w rozdziale 2, natomiast listy, o których mowa w ust. 1 pkt 3 sporządzane są w oparciu o kryteria określone w rozdziale 2 § 2 ust. 3 pkt. 3 i rozdziale 10. O kolejności osób umieszczonych na listach decyduje data złożenia wniosku.

3. Na listach, o których mowa w ust. 1 umieszcza się osoby, które:

- 1) były umieszczone na liście z poprzedniego roku i których wnioski nie zostały zrealizowane;
- 2) złożyły wnioski w danym roku kalendarzowym i spełniają kryteria określone w rozdziale 2 lub rozdziale 10.
- 3) dysponują orzeczeniem wydanym przez sąd, z prawem do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

5. Osoby, o których mowa w ust. 4 pkt 1 w przypadku, gdy po aktualizacji wniosku nadal spełniają kryteria określone w § 2 ust. 1-3, umieszcza się na początku odpowiedniej listy. Osoby, które z uwagi na niespełnienie warunków w ramach dokonanej kwalifikacji, nie zostały objęte listami, o których mowa w ust. 1 zostaną o tym pisemnie zawiadomione wraz z informacją o powodzie niezakwalifikowania się na listę.

6. Listy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w ust. 1 sporządza się w terminie do dnia 31 marca następnego roku.

7. Listy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w ust. 1 zatwierdza Burmistrz po ich zaopiniowaniu przez właściwą Komisję. Komisję powołuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu, spełniająca określone w uchwale kryteria umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu, w tym również lokalu, który wymaga przeprowadzenia w nim remontu.

2. W przypadku przyjęcia propozycji najmu określonego lokalu, Gmina przedkłada osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu ofertę zawarcia umowy wskazującej w szczególności lokal będący przedmiotem przyszłej umowy oraz podstawę prawną ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> lokalu.

3. Po przyjęciu oferty, o której mowa w ust. 2 Gmina zawiera umowę najmu lokalu wskazanego w ofercie.

4. Oferta, o której mowa w ust. 3 przestaje wiązać Gminę, gdy nie zostanie przyjęta w terminie wskazanym w ofercie, nie krótszym niż 7 dni od dnia jej otrzymania.

§ 10. 1. Wnioski osób umieszczonych na listach, o których mowa w § 8 ust. 1 przed wydaniem oferty podlegają aktualizacji zgodnie z kryteriami, o których mowa w § 2.

2. Burmistrz może skreślić z listy osoby, które:

- 1) odmówią przyjęcia propozycji trzech kolejno wskazanych lokali;
- 2) przestały spełniać kryteria, o których mowa w § 2 uchwały;
- 3) nie przedstawiły dokumentów niezbędnych do aktualizacji wniosku w wyznaczonych terminach. 4) nie przystąpią do zawarcia umowy najmu lokalu bez uzasadnionej przyczyny, w terminie 7 dni od dnia przyjęcia oferty;
- 5) w dniu otrzymania oferty najmu posiadają tytuł prawny do lokalu, w którym mogą realizować swoje potrzeby mieszkaniowe;

6) dokonały zajęcia lokalu bez tytułu prawnego po umieszczeniu na liście.

3. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności umieszczenia na listach, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury gospodarstwa domowego wnioskodawcy i kwalifikacji dochodowej.

§ 11. Gmina co 2,5 lata weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie lokalu w najem.

## **Rozdział 5**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz w stosunku do osób, którym dotychczasowy tytuł prawny do lokalu wygasł**

§ 12.1. W przypadku, gdy najemca opuścił lokal, a w lokalu pozostała zamieszkująca z nim do chwili opuszczenia lokalu osoba niebędąca najemcą, może ona ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu, o ile spełnia zawarte w uchwale kryteria kwalifikujące ją do zawarcia umowy najmu lokalu i złoży wniosek o przydział tego lokalu w terminie 6 miesięcy od czasu opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostała zamieszkująca z nim do chwili śmierci osoba, która nie wstępuje w najem lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może ona ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu, o ile spełnia zawarte w uchwale kryteria kwalifikujące ją do zawarcia umowy najmu lokalu i złoży wniosek o przydział tego lokalu w terminie 6 miesięcy od śmierci najemcy.

3. W przypadku braku złożenia wniosku o przydział zajmowanego lokalu w terminie określonym w ust. 2 osoby, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, są zobowiązane opuścić lokal w terminie wskazanym w wezwaniu Gminy.

4. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku o przydział lokalu osoby te obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu Gminy.

## **Rozdział 6**

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

§ 13. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie na których:

- a) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada nie mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni mieszkalnej, 10 m<sup>2</sup> w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego.
- b) Osoba posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowuje dziecko niepełnosprawne, a dalsze przebywanie w zajmowanym lokalu nie jest możliwe ze względu na sytuację rodzinną lub warunki zamieszkiwania.



- c) Zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi.

## **Rozdział 7**

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

§ 14. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem na zasadach określonych w niniejszej uchwale rodzinom wielodzietnym lub rodzinom wielopokoleniowym liczącym nie mniej niż 6 osób.

§ 15. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddane w najem w drodze zamiany lokali rodzinie liczącej nie mniej niż 6 osób

## **Rozdział 8**

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

§ 16. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy, w miarę potrzeb i możliwości, wydziela się lokale przeznaczone do wskazywania dla osób niepełnosprawnych.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 musi spełniać warunki lokalu bez barier architektonicznych, m.in. w zakresie:

- 1) braku progów oraz niwelacji zróżnicowanych poziomów podłóg;
- 2) dostosowania światła drzwi;
- 3) wykończenia podłóg z materiałów antypoślizgowych;
- 4) uchwytów łazienkowych i płaskiego brodzika prysznicowego lub kabiny prysznicowej na posadzce z kratką ściekową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym.

3. W pierwszej kolejności na lokal, o którym mowa w ust. 1 przeznaczają się lokale położone na parterze lub pierwszym piętrze w budynkach wyposażonych w dźwig osobowy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach oraz w miarę możliwości technicznych, na pisemny i umotywowany wniosek osoby uprawnionej, Burmistrz może zwiększyć zakres likwidacji barier architektonicznych, o których mowa w ust. 2 na rzecz osób niepełnosprawnych, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym z dysfunkcją wzroku, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, obejmujących m.in.:

- 1) zapewnienie dodatkowej przestrzeni manewrowej dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- 2) przygotowanie konstrukcji ścian i sufitów do montażu niezbędnego sprzętu, m.in.: pochwyty i urządzeń wspomagających przenoszenie osób z niepełnosprawnością w obrębie lokalu;
- 3) modyfikację układu ścian;
- 4) modyfikację stolarki okiennej poprzez jej przystosowanie do potrzeb osoby niepełnosprawnej;
- 5) przeniesienie wyłączników na wysokość w zakresie 80 – 120 cm;
- 6) innych, w zależności od uzasadnionych potrzeb osoby niepełnosprawnej.

## **Rozdział 9**

### **Obniżka czynszu**

§ 17.1. O obniżkę czynszu można starać się najemca , jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- a) wysokość czynszu dla danego lokalu jest w wysokości nie mniejszej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu
- b) nie korzystał z dodatku mieszkaniowego w okresie 12 miesięcy poprzedzając datę złożenia wniosku.

2. W przypadku spełnienia warunków określonych w ust. 2 udziela się na wniosek najemcy obniżki w wysokości:

- a) 20 % wartości czynszu jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a 50% w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) 40 % wartości czynszu jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym , a 40 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

## **Rozdział 10**

### **Zasady i tryb wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach ATBS**

§ 18. 1. Wynajem lokalu w zasobach ATBS polega na wskazaniu, przez Gminę najemcy , celem zawarcia umowy z ATBS , którego budowa sfinansowana została:

- 1) przy udziale środków finansowych pochodzących z kapitału zakładowego Spółki pokrytego i objętego przez Gminę – zgodnie z postanowieniami umów spółek ATBS lub w oparciu o umowę, o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
2. O najem lokali mieszkalnych w zasobach ATBS mogą się ubiegać osoby, które spełniają warunki określone w art. 7a – 7f ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych , ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń a także:
  - 1) w dniu złożenia wniosku i w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dochód gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu określonego w § 2 ust. 3 pkt. 3
  - 2) udokumentują zameldowanie na pobyt stały na terenie Gminy lub udokumentują zatrudnione na terenie Gminy.
3. Lokale mieszkalne w zasobach ATBS mogą być wynajmowane, osobom umieszczonym na rocznej liście ATBS;
4. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów ATBS jest uzależnione od zawarcia z ATBS umowy o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, realizowanej przez ATBS z udziałem środków

partycypującego i kredytów udzielanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. Partycypujący zobowiązany jest do wniesienia kwoty partycypacji – w wysokości do 30% wartości nakładów inwestycyjnych na realizację budowy lokalu mieszkalnego, obliczonych na podstawie kosztów inwestycji.

5. Najem lokalu mieszkalnego w zasobach ATBS z obowiązkiem wpłaty partycypacji udzielana jest w następującej kolejności:

- 1)) na rzecz osób zainteresowanych zamianą lokali mieszkalny z zasobu Gminy, na zasób w ATBS
- 2) na rzecz osób umieszczonych na rocznej liście ATBS,
- 3) na rzecz osób, zainteresowanych najmem lokalu za partycypacją;

§ 19. Osobie, która przyjęła propozycję najmu określonego lokalu mieszkalnego objętego partycypacją w kosztach budowy lokalu, wydaje się skierowanie do zawarcia z ATBS umowy o partycypację.

§ 20. W przypadku braku zainteresowania najmem lokalu z zasobu ATBS, dopuszcza się wskazanie jako przyszłego najemcę również osoby nieumieszczonej na rocznej liście, o ile złożą stosowny wniosek i spełnią przesłanki umożliwiające wynajem lokalu mieszkalnego.

§ 21. 1. Zamiana lokali mieszkalnych w zasobach ATBS może być dokonana:

- 1) na wniosek najemcy lokalu będącego w zasobach ATBS, który pozostawi do dyspozycji wynajmującego dotychczas zajmowany lokal;
- 2) pomiędzy najemcami lokali będących w zasobach ATBS a innymi uczestnikami zamiany;
- 3) pomiędzy najemcami lokali będących w zasobach ATBS.

## **Rozdział 11**

### **Postanowienia końcowe**

§ 22.1. w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy o niektórych formach popierania budownictwa społecznego oraz ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Aleksandrowa Kujawskiego

  
mgr Lidia Kułpa

## **UZASADNIENIE**

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia się uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Szczegółowo sprecyzowane zostały warunki i kryteria na podstawie, których odbywać się będzie przydział lokalu z zasobów Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski na czas nieoznaczony i oznaczony.