

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE**  
**z dnia .....**

**zmieniająca Uchwałę Nr XLI/370/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 20 lipca 2017 r. w sprawie akceptacji kryteriów i trybu wynajmu mieszkań wybudowanych przez Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Karczewie z finansowaniem zwrotnym Banku Gospodarstwa Krajowego**

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.<sup>1</sup>) w związku z 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. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.<sup>2</sup>) oraz w związku z art. 33 oraz art. 31 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r., poz. 79 z późn. zm.), uchwała się, co następuje:

§ 1. Zmienia się załącznik do Uchwały Nr XLI/370/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 20 lipca 2017 r. w sprawie akceptacji kryteriów i trybu wynajmu mieszkań wybudowanych przez Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Karczewie z finansowaniem zwrotnym Banku Gospodarstwa Krajowego w ten sposób, że otrzymuje on nowe brzmienie, jak w Załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLIV/395/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 września 2017 r. zmieniająca Uchwałę Nr XLI/370/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 20 lipca 2017 r. w sprawie akceptacji kryteriów i trybu wynajmu mieszkań wybudowanych przez Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Karczewie z finansowaniem zwrotnym Banku Gospodarstwa Krajowego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r., poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r., poz. 1442 oraz 1529.

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r., poz. 1442.

## UZASADNIENIE

W związku z zaleceniami Komisji d/s Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego ze względów społecznych proponuje się wprowadzenie dodatkowych kryteriów przydziału lokali w zasobie mieszkań budowanych przez spółkę KPEC w ramach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Wprowadzone dodatkowe kryteria preferują pierwszeństwo przydziału lokalu do zamieszkania w ww. zasobie mieszkaniowym przez osoby niepełnosprawne, rodziny z dziećmi oraz osoby w wieku do 40 roku życia, a także dotychczasowych najemców zasobu komunalnego Gminy Karczew, którzy zwolnią zamieszkiwany dotychczas lokal.

Preferencja ww. grup społecznych będzie realizowana poprzez przyznanie uprzywilejowanym podmiotom dodatkowych punktów w ramach procesu przyznawania lokalu przez Spółkę KPEC. Osoby niepełnosprawne w zależności od stopnia niepełnosprawności dodatkowo otrzymają od 1 do 3 punktów, rodziny z dziećmi otrzymają dodatkowe punkty za każde posiadane dziecko i w zależności od ich liczby. Natomiast osoby w wieku do 30 i 40 lat życia otrzymają dodatkowe punkty zależne od grupy wiekowej – 4 punkty w przypadku osób do 30 roku życia i 2 punkty w przypadku osób do 40 roku życia.

Preferencją w postaci 2 dodatkowych punktów proponuje się także objęcie dotychczasowych najemców zasobu komunalnego Gminy Karczew, którzy zwolnią dotychczas zajmowany lokal. Kandydat ubiegający się o przydział lokalu w zasobie mieszkaniowym realizowanym przez Spółkę KPEC może skorzystać ze wszystkich ww. preferencji o ile będzie spełniał kryteria dla danej, uprzywilejowanej grupy.

**KRYTERIA I TRYB WYNAJMU MIESZKAŃ W KOMUNALNYM  
PRZEDSIĘBIORSTWIE ENERGETYKI CIEPLNEJ · SPÓŁKA Z  
OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WYBUDOWANYCH Z  
FINANSOWANIEM ZWROTNYM BANKU GOSPODARSTWA  
KRAJOWEGO**

**I. Postanowienia ogólne.**

§ 1. 1. Osoba fizyczna zawiera z KPEC Sp. z o. o. umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osoby, o której mowa w ust. 1, nie będzie niższa niż 10% i nie wyższa niż 30% kosztów budowy tego lokalu.

3. Osoba fizyczna, która zawarła umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, może bez zgody KPEC sp. z o.o. dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, pod warunkiem, że najemca jest małżonkiem, krewnym albo powinowatym tej osoby.

4. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwota partycypacji przypadająca do zwrotu będzie ustalona według stanu na dzień opróżnienia lokalu i w wysokości określonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 79 z późn. zm.), dalej „Ustawa”.

5. W przypadku, gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 4.

6. KPEC Sp. z o.o. może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

§ 2. W celu pokrycia części kosztów inwestycji KPEC Sp. z o. o. może ubiegać się o kredyty udzielane w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

**II. Kryteria wynajmu mieszkań.**

§ 3. 1. Lokal mieszkalny może być wynajęty wyłącznie osobie fizycznej, która spełnia łącznie następujące kryteria określone w Ustawie:

- 1) ta osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania nie posiadają, w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
  - a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - e) 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym,

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2;
- 3) średni miesięczny dochód przypadający na jedną osobę w gospodarstwie domowym pracowniczym, w dniu zawarcia umowy o partycypację lub w dniu zawarcia umowy najmu lokalu, nie może być niższy niż:
  - a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 100% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) 95% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - d) 90% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - e) 80% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, pomniejszone o dodatkowe 40 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym,
    - najniższego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2017, poz. 847 z późn. zm.) lub średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym emeryckim w dniu zawarcia umowy o partycypację **lub** w dniu zawarcia umowy najmu lokalu, nie może być niższy niż 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) dochód w gospodarstwie domowym musi być stały, co najmniej u jednej z osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu zarówno w dacie wniosku o zawarcie umowy najmu z KPEC Sp. z o.o., jak i w dacie zawarcia umowy najmu;
- 2. Umowy najmu zawiera się z osobami, które spełniają kryteria określone w ust. 1, wg kolejności wpływu wniosku do KPEC Sp. z o.o.
- 3. Niepełnosprawność:
  - lekka - 1 pkt
  - umiarkowana - 2 pkt
  - znaczna - 3 pkt
- 4. Stan rodzinny wnioskodawcy:
  - pierwsze dziecko - 2 pkt
  - drugie dziecko - 3 pkt
  - trzecie dziecko - 4 pkt
  - i każde następne - 4 pkt
- 5. Kryteria wiekowe dorosłych:
  - do 30 roku - 4 pkt
  - 31 – 40 lat - 2 pkt
- 6. Zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego - 2 pkt.

### **III. Tryb wynajmu mieszkań.**

§ 4. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z KPEC Sp. z o.o. zawierające deklaracje woli partycypacji w kosztach budowy lokalu składane są w siedzibie KPEC Sp. z o.o. i rozpatrywane są przez komisję mieszkaniową zwana dalej „**Komisją**”. Komisja składa się z 3 do 4 osób i jest powołana oraz odwoływana przez Zarząd Spółki. Komisja kwalifikuje najemców zgodnie z kryteriami i trybem wynajmu mieszkań obowiązujących w KPEC Sp. z o.o., przepisami prawa oraz postanowieniami aktu założycielskiego KPEC Sp. z o.o. i pozostałych aktów wewnętrznych obowiązujących w KPEC Sp. z o.o.

2. Po rozpatrzeniu wniosków i przyporządkowaniu mieszkań z projektu do najemców, Komisja sporządza listę osób spełniających kryteria określone w § 3.

3. Listę, o której mowa w ust. 2 powyżej, zatwierdza Zarząd KPEC Sp. z o.o..

4. Osoby, które nie znalazły się na liście, a złożyły wniosek, o którym mowa w ust. 1 powyżej, mają prawo wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej Spółki w terminie 7 dni od dnia powiadomienia ich o tym fakcie.

5. Rozstrzygnięcie odwołania przez Radę Nadzorczą ma charakter ostateczny.

6. Umieszczenie na liście, o której mowa w ust. 3 powyżej, nie skutkuje powstaniem roszczenia o zawarcie przez KPEC Sp. z o.o. umowy najmu lokalu.

§ 5. 1. Umowa najmu z osobą spełniającą kryteria najmu określone w § 3 zostanie zawarta o ile będą łącznie spełnione następujące warunki:

- 1) zostanie wpłacona kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 3 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu;
- 2) dochód gospodarstwa domowego zapewnia regularne opłacanie czynszu i innych zobowiązań z tytułu najmu lokalu, przy czym warunek ten będzie uważany za spełniony również wówczas, gdy osoba trzecia udzieli poręczenia za najemcę do wysokości 3 - krotności miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu, przy czym zobowiązanie poręczyciela będzie zabezpieczone notarialnym oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się na rzecz KPEC Sp. z o.o. egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c.

2. Zgodnie z art. 30 ust. 3 Ustawy najemca jest obowiązany składać KPEC Sp. z o.o. raz na 2 lata, w terminie do 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować KPEC Sp. z o.o. niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem postanowień art. 30 ust. 5b Ustawy.

3. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana na żądanie przedstawić KPEC Sp. z o.o. aktualne zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania.

4. W sprawach sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie KPEC Sp. z o.o., stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017r. poz. 180 ze z późn. zm.) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu dodatków mieszkaniowych.

5. KPEC Sp. z o.o. **może wypowiedzieć** umowę najmu w części dotyczącej czynszu, jeżeli najemca nie złożył w terminie deklaracji, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu. Określenie nowej stawki czynszu następuje zgodnie z przepisami Ustawy.

6. KPEC Sp. z o.o. **wypowiada** umowę najmu w części dotyczącej czynszu jeżeli najemca wykaże w deklaracji, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu dochody przekraczające wysokość określoną w § 3 ust. 1 pkt. 1.2. Określenie nowej stawki czynszu następuje zgodnie z przepisami Ustawy.

7. KPEC Sp. z o.o. **wypowiada** umowę najmu **w części dotyczącej czynszu** lub **wypowiada umowę najmu**, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

8. Wypowiedzenie z przyczyn określonych w ust. 5 – 7 wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i jest dokonywane z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

9. KPEC Sp. z o.o. **może wypowiedzieć umowę najmu**, jeżeli:

- 1) najemca lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące, pomimo pisemnego upomnienia, nadal uporczywie naruszają zasady porządku domowego określone w Regulaminie Korzystania z Lokali Mieszkalnych w Zasobie KPEC Sp. z o.o., stanowiącym Załącznik do umów najmu zawieranych przez KPEC Sp. z o.o. z najemcami;
- 2) bez uprzedniej pisemnej zgody KPEC Sp. z o.o. najemca podnajmuje zajmowany lokal, lub oddał go do bezpłatnego używania;
- 3) najemca nie opłaca czynszu najmu i innych należności co najmniej za trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i

wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności nie nastąpiła zapłata.

10. Wypowiedzenie z przyczyn określonych w ust. 9 niniejszego paragrafu powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

11. KPEC Sp. z o.o. wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca zawarł w deklaracji, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, dane niezgodne z prawdą. Od chwili rozwiązania umowy najmu z przyczyn określonych w zdaniu poprzednim, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić KPEC Sp. z o.o. miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa najmu nie została rozwiązana.

12. W przypadkach innych niż wymienione powyżej dotyczących najmu, stosuje się przepisy art. 30 Ustawy.

13. W przypadku zmiany sytuacji najemcy mającej bezpośredni wpływ na wielkość powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na tego najemcę i osoby z nim współzamieszkujące zgodnie z § 6 poniżej, Zarząd KPEC Sp. z o.o. może:

- 1) na wniosek tego najemcy – dokonać zamiany wynajmowanego przez niego mieszkania na inny wolny lokal mieszkalny w zasobach KPEC Sp. z o.o.,
- 2) na zgodny wniosek dwóch najemców - dokonać zamiany lokali mieszkalnych w zasobach KPEC Sp. z o.o. pomiędzy tymi najemcami.

Konsekwencją powyższego jest zmiana umowy lub umów najmu w zakresie przedmiotu najmu.

14. W razie rezygnacji z najmu najemca wypowiada umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Najemca nie ma uprawnień do przeniesienia swoich praw i obowiązków z umowy najmu na inne osoby ani do wskazywania osób, z którymi KPEC Sp. z o.o. ma zawrzeć umowę najmu opuszczanego lokalu.

15. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby, w trybie i na zasadach określonych w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017r, poz. 459, z późn. zm.). Wstępujący w stosunek najmu składa deklarację, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, a w przypadku nie spełnienia przez niego kryteriów najmu, o których mowa w § 3 ust. 1, umowa najmu wygasa. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest zawarcie przez uprawnioną osobę umowy o partycypację, o której mowa w § 1 ust. 1. Na poczet partycypacji zalicza się kwotę, którą wpłacił zmarły najemca, chyba, że w wyniku spadkobrania prawa w tym zakresie przeszły na inną osobę.

#### **IV. Ustalenie lokalizacji i wielkości mieszkania dla poszczególnych najemców.**

§ 6. 1. W pierwszej kolejności Komisja dokonuje przyporządkowania lokali osobom niepełnosprawnym lub osobom, z którymi osoba niepełnosprawna jest zgłoszona do współzamieszkiwania - według kolejności wpływu wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1 dotyczących takich osób. Powyższe ma na celu uniknięcie w maksymalnym możliwym stopniu barier architektonicznych.

2. Przyporządkowanie lokali pozostałym wnioskodawcom następuje wg kolejności wpływu wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1, przy uwzględnieniu zobowiązań KPEC Sp. z o.o. w stosunku do Gminy Karczew wynikających z umowy nr 276/216 z dnia 22 lipca 2016r. ze zmianami.

#### **MINIMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ODDAWANYCH W NAJEM GOSPODARSTWOM DOMOWYM O OKREŚLONEJ LICZBIE OSÓB**

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia użytkowa, jaką powinno posiadać mieszkanie oddawane w najem liczbie osób określonej w kolumnie 1
1	2
1	25 m <sup>2</sup>
2	32 m <sup>2</sup>
3	44 m <sup>2</sup>
4	52 m <sup>2</sup>
5	63 m <sup>2</sup>
6 i więcej	69 m <sup>2</sup>

#### V. Czysze.

§ 7. 1. Zasady najmu stosowane w KPEC Sp. z o.o. określają przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do KPEC Sp. z o.o. maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem lokalu mieszkalnego nie może być wyższa w skali roku niż 5 % wartości odtworzeniowej lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, obliczonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Czysze najmu w zasobach mieszkaniowych KPEC Sp. z o.o. są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby ich suma dla całego zasobu lokali będących własnością KPEC Sp. z o.o. pokrywała koszty eksploatacji i remontów budynków znajdujących się w zasobie oraz spłatę zobowiązań KPEC Sp. z o.o. związanych z budową budynków.

4. Zarząd KPEC Sp. z o.o., po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, przedstawia Zgromadzeniu Wspólników propozycję wysokości czynszu najmu wraz z kalkulacją.

5. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty gromadzone przez KPEC Sp. z o.o. mogą być użyte wyłącznie na remonty zasobów mieszkaniowych KPEC Sp. z o.o.

§ 8. W zakresie nieuregulowanym umową spółki KPEC Sp. z o.o. do najmu lokali w zasobach mieszkaniowych KPEC Sp. z o.o. stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### VI. Postanowienia końcowe.

§ 9. 1. Dokumentem stwierdzającym tytuł najmu lokalu w zasobach KPEC Sp. z o.o. jest umowa najmu.

2. Jeśli w terminie wyznaczonym przez KPEC Sp. z o. o., nie dojdzie do zawarcia umowy najmu lokalu z przyczyn leżących po stronie przyszłego najemcy, osoba ta traci prawo do wynajmu mieszkania w zasobach KPEC Sp. z o.o.