

**UCHWAŁA NR XXIX/249/17
RADY GMINY SUWAŁKI**

z dnia 28 marca 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) 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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Suwałki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suwałki.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) tytule prawnym - należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 2) miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 180);
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział 2.

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem
lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa
domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób osiągających niskie dochody tzn. takich, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc rozpatrzenia wniosku o przyznanie lokalu kwaterunkowego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób pozostających w niedostatku tzn. takich, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc rozpatrzenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się, gdy przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków jest spełniony:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) utrata mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a ponadto:

- 1) stale zamieszkują na terenie Gminy Suwałki od 5 lat, spełniają warunki określone w § 3 ust. 1 i § 4 (kryterium dochodowe i mieszkaniowe);
- 2) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.;
- 3) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi.

§ 6. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
- 2) spełniają warunki określone w § 3 ust. 2;
- 3) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne;
- 4) są ofiarą przemocy w rodzinie potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym.

§ 7. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata z możliwością jej przedłużenia na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej przyznanie mu lokalu socjalnego.

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.

§ 8. 1. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków najmu.

2. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię;
- 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie;
- 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

§ 9. 1. Najemcy po uzyskaniu uprzedniej zgody Gminy mogą dokonywać między sobą zamian wynajętych im przez Gminę lokali mieszkalnych.

2. Zamiana jest dopuszczalna, gdy jeden z lokali nie należy do Gminy pod warunkiem, że jest objęty najmem, na podstawie pisemnych wniosków.

3. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

4. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wyrażają najemca oraz wszystkie osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 10. Sposób przyjmowania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego gminy oraz wybór osób przewidzianych do zawarcia umowy najmu w/w lokali podlega kontroli społecznej, która realizowana jest poprzez opiniowanie przedmiotowych spraw przez Komisję Społeczną Rady Gminy Suwałki.

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wniosek o przydział mieszkania, do którego załącza oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 922) w celu realizacji wniosku.

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą wraz z dokumentacją potwierdzającą dane zawarte we wniosku.

§ 12. 1. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Suwałki.

2. Przed podjęciem decyzji zasięga opinii Komisji Społecznej Rady Gminy Suwałki, która pełni funkcję opiniodawczą.

3. Informacja o lokalu przeznaczonym do wynajmu i osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu, podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Suwałki.

Rozdział 7.

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

§ 13. W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełnią równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) są pełnoletnie;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
- 3) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
- 4) utrzymują mieszkanie w należytym stanie;
- 5) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 14. W razie śmierci najemcy, z osobami pozostałymi w lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459), może zostać zawarta umowa najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających datę śmierci najemcy;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 15. 1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 13 i § 14, osoby o których mowa w tych przepisach, powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby korzystające z lokalu obowiązane są do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości, w jakiej najemca opłacałby czynsz i inne opłaty związane z najmem lokalu w terminach ustalonych dla płatności czynszu i tych opłat.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 16. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², może nastąpić na rzecz rodziny pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych i spełniającej kryterium dochodowe określone w § 3 oraz składającej się z co najmniej 5 osób.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województw Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin