

**UCHWAŁA NR XIX/169/13**  
**Rady Miejskiej w Suchaniu**

z dnia 12 czerwca 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchań.

Na podstawie 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 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz.13 oraz 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz.951) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Suchań – stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Suchania.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr VI/34/03 Rady Miejskiej w Suchaniu z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 67, poz. 1200).

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

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Suchań**

### **Rozdział 1**

#### **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**

§ 1. Określa się wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 kolejnych miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku, zwaną w dalszej treści Zasad „najniższą emeryturą”,
- 2) gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód w okresie 3 kolejnych miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 150 % najniższej emerytury.

§ 2. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym ;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- 1) 75% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się część lokali z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne:

2. Liczba wydzielonych lokali socjalnych powinna w miarę możliwości odpowiadać bieżącym potrzebom.

3. Zakwalifikowanie lokalu do wynajmu jako lokal socjalny dokonuje z urzędu Burmistrz Suchania.

4. Lokale socjalne mogą być przedmiotem zamiany.

5. Rejestr lokali socjalnych prowadzi stanowisko pracy ds. gospodarki mieszkaniowej i nieruchomościami.

### **Rozdział 2**

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

§ 5. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się

zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkania dotychczas zajmowanego lokalu przypadająca na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, lub mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,

### **Rozdział 3**

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu:

- 1) pozbawionym lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy,
- 3) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 4) zajmujący lokale socjalne, którzy utracili uprawnienia do ich dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 2 a spełniają kryterium dochodowe określone w § 1,

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) opuściły dom dziecka w związku z usamodzielnieniem się, lecz nie mają możliwości powrotu do lokalu w którym były zameldowane na stałe w gminie Suchań i spełniają kryterium dochodowe o którym mowa w § 2.

§ 8. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

2. Zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu, może nastąpić na pisemny wniosek najemcy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

### **Rozdział 4**

#### **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**

§ 9. 1. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Suchania;
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Suchania a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 3) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Suchania a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz Suchania.

3. Jeżeli lokale, będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokale pozyskane będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, wydana zostanie zgoda warunkowa, a zawarcie umowy najmu nastąpi po

uregulowaniu długu.

4. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

5. W przypadku zamiany lokalu na lokal lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

## **Rozdział 5**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 10.** 1. Ubieganie się o najem lokalu rozpoczyna się od złożenia przez zainteresowanego wniosku o przydział lokalu do Urzędu Miejskiego w Suchaniu.

2. Wniosek corocznie a także przed zawarciem umowy najmu podlega weryfikacji.

3. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosku zapewnia oraz opiniuje listę osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Suchania w składzie 3 osobowym w skład której wchodzi przedstawiciel Urzędu Miejskiego, Ośrodka Pomocy Społecznej i Rady Miejskiej.

5. Komisja o której mowa w ust. 3 opiniuje wnioski stosownie do potrzeb.

6. Pozytywnie zaopiniowany wniosek powoduje dopisanie wnioskodawcy na listę oczekujących na przydział mieszkań komunalnych, lokali socjalnych.

## **Rozdział 6**

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

**§ 11.1.** Burmistrz Suchania może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały z nim przez co najmniej 5 lat albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu najmu i opłat niezależnych;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, są jednak:
  - a) osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art.4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651),
  - b) zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
  - c) osobami umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
  - d) dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta albo konkubiny, jeżeli zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 5 lat i ujęte są w umowie najmu, a lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.
- 3) zamieszkują w lokalu, którego najemca nie zamierza opuścić, ale z powodu podeszłego wieku, stanu zdrowia lub innej szczególnej okoliczności ( np. w związku z

ofertą sprzedaży lokalu), zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu osobie przez niego wskazanej, wspólnie z nim zamieszkałej, jeżeli osoba wskazana przez najemcę:

- a) należy do kręgu osób wymienionych w art.691 Kodeksu cywilnego,
- b) należy do osób bliskich najemcy w rozumieniu art.4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651),
- c) jest zięciem, synowa, teściem, teściowa najemcy,
- d) umieszczona była w rodzinie zastępczej najemcy,
- e) jest dzieckiem zmarłego współmałżonka , konkubenta lub konkubiny, zamieszkiwała z najemcą, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe albo ponosiła ciężary utrzymania lokalu przez co najmniej 5 lat lub jest osoba ujętą w umowie najmu a lokal nie jest nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych,

2. Osoby, którym Burmistrz Suchania nie wyraził zgody na przyznanie tytułu prawnego do lokalu lub nie przyjęły lokalu wskazanego przez Burmistrza, obowiązane są lokal opuścić pod rygorem wystąpienia wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję.

## **Rozdział 7**

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

§ 12. Gmina Suchań zawiera umowę najmu lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> z osobą oczekującą na lokal z zasobów mieszkaniowych gminy, która spełnia warunki:

- 1) uprawnionych do zamieszkania w danym lokalu jest co najmniej 8 osób,
- 2) dochody osób z którymi zawiera się umowę na ten lokal nie mogą być niższe niż 100 % najniższego świadczenia emerytalnego,
- 3) osoby, które mają uprawnienie do zamieszkania w danym lokalu, nie posiadają prawa do innego lokalu.