

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W SURAZU

z dnia

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Suraz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2023 poz. 725 ze zm.), uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suraz, w brzmieniu stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXIII/169/05 Rady Gminy Suraz z dnia 08 listopada 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Suraz

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Suraza.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Suraz**

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASABU GMINY SURAZ**

Rozdział 1

Postanowienie ogólne

§1

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady i tryb wynajmowania, rozpatrywania wniosków o najem oraz wzajemnych zmian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suraz.
2. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Suraz reprezentowana przez Burmistrza Suraza.
3. Ilekroć w uchwale mowa jest bez bliższego określenia o:
 - 1) Ustawie- oznacza ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2023.725 ze zm.)
 - 2) Gminie – oznacza Gminę Suraz
 - 3) Gospodarstwie domowych- oznacza gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2023.1335 ze zm.)
 - 4) Średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego – rozumie się przez to dochód określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych ustalony jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania
 - 5) Mieszkaniowym zasobie Gminy – oznacza ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Suraz, położonych w budynku stanowiącym własność Gminy
 - 6) Lokalu – oznacza lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy
 - 7) Uchwale – oznacza niniejszą uchwałę.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§2

1. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu Gminy uważa się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:
 - 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - 2) 35% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

Rozdział 3

Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§3

1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące się do ich poprawy uważa się:
 - 1) Zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym
 - 2) Zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się do pobytu ludzi
 - 3) Rodziny wielodzietne, posiadające 5 i więcej dzieci wynajmujące lokale spoza mieszkaniowego zasobu Gminy

Rozdział 4

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

§4

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego przysługuje osobom:
 - 1) Które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 2) Które utraciły swoje mieszkanie w wyniku klęki żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych.
2. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą być osoby spełniające kryteria określone w §5 oraz osoby posiadające zatrudnienie na czas nieokreślony lub posiadające stałe źródło dochodu.
3. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości stanowiącej równowartość 5-miesięcznego czynszu za dany lokal. Upoważnia się Burmistrza Suraza do podejmowania decyzji dotyczącej odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia na raty lub umorzenia.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zmian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy raz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a zasobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§5

1. Najemca może wnioskować o dokonanie zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Burmistrza Suraza.
2. Nie zezwala się na dokonywanie zmiany lokali, gdy w jej wyniku na jedną osobę będzie przypadało mniej niż 5m² łącznej powierzchni użytkowej lokalu.
3. Koszty związane z dokonywaniem zmian ponoszą najemcy.
4. Rozliczenie finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej, urządzeń wodno-kanalizacyjnych, remonty mieszkań) ponoszą najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zmiany.
5. Przy udzielaniu zgody na zamianę należy uwzględnić regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§6

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Miejskim w Surażu.
2. Wnioski rozpatrywane będą przez Burmistrza Suraża.
3. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) Imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania
 - 2) Wykaz osób uprawnionych do zamieszkania wraz z wnioskodawcą
 - 3) Źródło i wysokość dochodu na członka rodziny z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku
 - 4) Określenie obecnych warunków mieszkaniowych
 - 5) Określenie typu lokalu, o który ubiega się wnioskodawca
 - 6) Określenie okresu na jaki ma być zawarta umowa najmu
 - 7) Inne warunki uzasadniające potrzebę najmu
 - 8) Oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.
4. Najem lokalu następuje na podstawie sporządzonej przez Wynajmującego umowy, która określa szczegółowe warunki najmu.
5. Burmistrz Suraża powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową składającą się z co najmniej 3 osób na okres 4 lat.
6. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) Przeprowadzanie oględzin pomieszczeń przeznaczonych do wynajmu lub zamiany
 - 2) Opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem lub zamianę lokalu i przedłożenie opinii Burmistrzowi Suraża.
7. Komisja Mieszkaniowa opiniując wnioski zobowiązana jest stosować przepisy ustawy oraz niniejszej uchwały.
8. Urząd Miejski prowadzi ewidencję wniosków oraz umów najmu.

Rozdział 7

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

§7

1. Z osobami, które po śmierci najemcy pozostały w lokalu mieszkalnym, a nie wstąpiły w stosunek najmu, może być zawarta umowa najmu zajmowanego mieszkania, jeżeli

osoby te są bliskimi zmarłego i wspólnie z nim zamieszkiwały w lokalu co najmniej 5 lat.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu i rezygnacji przez niego z najmu, jeżeli opuszczenie lokalu było spowodowane przyczynami usprawiedliwionymi i niezależnymi od najemcy (np. długotrwała choroba, kara pozbawienia wolności itp.). W tym wypadku za osoby bliskie uznaje się osoby wymienione w art. 691 Kodeksu Cywilnego.
3. Osoby, które pozostały po śmierci najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę, które nie wstąpiły w stosunek najmu i którym odmówiono zawarcia umowy w trybie ust.1 lub ust. 2 powinny opuścić lokal w ciągu 1 miesiąca na swój koszt.
4. Najemca opuszczający wynajmowany, lokal bez rozwiązania umowy najmu, pozostawiający tam osoby nieuprawnione, zobowiązany jest sam na własny koszt w terminie 1 miesiąca od otrzymania wezwania od wynajmującego opróżnić lokal.
5. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Burmistrz Suraza opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami najemcę.

Rozdział 8

Zasady podnajmu lokali mieszkalnych

§8

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy nie podlegają podnajmowi. Nie wyraża się zgody na podnajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suraz.

Rozdział 9

Zasady podnajmu lokali mieszkalnych

§9

1. Określa się następujące warunki, jaki musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:
 - 1) Powierzchnia użytkowa lokalu min. 20m², wraz z łazienką z wc
 - 2) Pełna dostępność do wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu dostosowanym do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności mieszczących się w budynku spełniającym wymogi jakim powinny odpowiadać obiekty mieszkaniowe budownictwa wielorodzinnego.

Rozdział 10

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§10

1. Gmina może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
2. Do wynajmowania lokali określonych w ust. 1, nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.
3. Na lokale, o których mowa w ust. 1 przeznaczają się lokale o nieobniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.
4. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy, lokali, o których mowa w ust. 1., a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 11

Postanowienia końcowe

§11

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2023.725 ze zm.) oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz.U.2024.1061 z późn. zm.)