

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W SURAŻU

z dnia

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

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.), uchwala się co następuje:

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

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXI/103/2026 Rady Gminy Suraż z dnia 29 kwietnia 2026 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Suraż

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Suraża.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Surażu**

ZASADY WYNAJMIOWANIA 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 Suraż.
2. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Suraż reprezentowana przez Burmistrza Suraża.
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 Suraż
 - 3) Uchwale – oznacza niniejszą uchwałę.

Rozdział 2

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

§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. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu 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 niespełniających wymagań lokali przeznaczonych na pobyt ludzi
 - 3) Zamieszkiwanie w lokalu spoza mieszkaniowego zasobu gminy przez rodziny wielodzietne, posiadające 5 lub więcej dzieci.

Rozdział 4

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

§4

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:
 - 1) Które utraciły swoje mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zmian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy raz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami 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
 - 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.
4. Najem lokalu następuje na podstawie sporządzonej przez Wynajmującego umowy, która określa szczegółowe warunki najmu.
5. Burmistrz Suraża powołuje 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. Urząd Miejski prowadzi ewidencję wniosków oraz umów najmu.
8. Społeczna kontrola spraw trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku, raportu za rok poprzedni. W raporcie uwzględnia się następujące informacje:
 - 1) sposób i zakres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym liczbę lokali oraz liczbę wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
 - 2) liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu ze wskazaniem powierzchni najętego lokalu, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem, liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego,
 - 3) liczbę wniosków rozpatrzonych negatywnie wraz z podaniem uzasadnienia,
 - 4) liczbę złożonych wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego.

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.
2. 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 powinny opuścić lokal w ciągu 1 miesiąca na swój koszt.
3. 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.

Rozdział 8

Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§8

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 o wszystkich pomieszczeniach 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 9

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

§9

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. Na lokale, o których mowa w ust. 1 przeznacza się lokale o nieobniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.
3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy, lokali, o których mowa w ust. 1., a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza.

- Wshn