

**UCHWAŁA NR XII/154/2019
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 25 września 2019 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Suwałki

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) Rada Miejska w Suwałkach uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Suwałki w formie załącznika do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XLIII/547/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie zmiany Uchwały nr XI/91/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Suwałki.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

**Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasta Suwałki**

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Ilekroć w niniejszych przepisach jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Suwałki;
- 2) ustawie - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) lokalu - oznacza to lokal mieszkalny należący do zasobu mieszkaniowego Gminy, służący do zaspokajania potrzeb mieszkańców w tym na potrzeby najmu socjalnego,
- 4) tymczasowym pomieszczeniu - oznacza to pomieszczenie należące do zasobu mieszkaniowego Gminy zakwalifikowane jako tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 5) gospodarstwie domowym - oznacza to gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 6) spełniającym kryteria - oznacza to osoby, którym ze względu na spełnienie określonych w uchwale warunków może być wynajęty lokal w tym przeznaczony do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 7) lokalu wolnym - oznacza to lokal opróżniony, do którego żadna osoba, oprócz właściciela, nie posiada tytułu prawnego;
- 8) osobach mających zaspokojone potrzeby mieszkaniowe - są to osoby wraz z członkami gospodarstwa domowego zajmujące lokal mieszkalny, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada co najmniej 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa, w którym jest osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub w którym znajdują się nieletnie dzieci osierocone wskutek śmierci rodzica lub rodziców - 10 m² powierzchni pokoi, natomiast w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² powierzchni pokoi, a jeżeli osoba porusza się na wózku inwalidzkim do 15 m² powierzchni pokoi.
- 9) dochód - oznacza to dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

**ROZDZIAŁ II. WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO
UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LUB W PODNAJEM LOKALU NA CZAS
NIEOZNACZONY I NAJEM SOCJALNY LOKALU ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU
GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCĄ STOSOWANIE OBNIŻEK
CZYNSZU**

§ 2. Wynajęcie lokalu może nastąpić, gdy osoby ubiegające się o najem mają następujące dochody na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) nieprzekraczające 150 procent najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 100 procent w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
- 2) nieprzekraczające 200 procent najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 150 procent w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, jeżeli wśród członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania jest osoba z orzeczoną stopniem niepełnosprawności.

§ 3. Za spełniających kryterium dochodowe do wynajęcia lokalu uznaje się również:

- 1) wychowanków domów dziecka, rodzin zastępczych i innych placówek opiekuńczo - wychowawczych oraz repatriantów otrzymujących od Gminy lokale mieszkalne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji, w ciągu 6 miesięcy od opuszczenia placówki lub przyjazdu do Polski,
- 2) mieszkańców Gminy, którzy utracili swoje mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 3) lokatorów z zasobu mieszkaniowego Gminy, którym zaproponowano wynajęcie wolnego lokalu w zamian za zwolnienie dotąd zajmowanego.

§ 4. Za spełniających kryteria dochodowe do uzyskania najmu socjalnego lokalu uznaje się osoby nieprzekraczające 60 procent dochodu ustalonego w § 2 Uchwały oraz osoby którym w wyroku eksmisyjnym przyznano uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

§ 5. Ustalenie średnich dochodów miesięcznych na członka gospodarstwa domowego, o których mowa w § 2 i § 4, następuje za okres i na zasadach przewidzianych dla ustalenia uprawnień do dodatku mieszkaniowego.

§ 6. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najemcy lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli, stawka czynszu może być obniżona zgodnie z zasadami przyjętymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Suwałki na lata 2016 - 2020.

ROZDZIAŁ III. WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

§ 7. 1. Poprawa warunków mieszkaniowych oznacza wynajęcie wolnego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy w zamian za rezygnację z najmu lokalu dotąd zajmowanego. Do poprawy warunków mieszkaniowych może dojść także z inicjatywy wynajmującego.

2. Poprawa warunków mieszkaniowych może polegać na wynajęciu dwóch lokali w zamian za rezygnację z najmu lokalu dotąd zajmowanego.

3. Poprawa warunków mieszkaniowych może polegać również na wynajęciu lokalu z przeznaczeniem dla części członków gospodarstwa domowego zajmujących lokal dotychczasowy. W takiej sytuacji nie dochodzi do zwolnienia lokalu dotychczasowego, chociaż może zmienić się krąg najemców tego lokalu.

§ 8. 1. Kryteria dochodowe do wynajęcia lokalu określone w § 2 pkt 1 lub 2 nie muszą być spełnione jeśli czynsz i opłaty niezależne związane z lokalem proponowanym do objęcia, są niższe niż opłaty w lokalu dotychczas zajmowanym przez najemcę oraz gdy do poprawy warunków mieszkaniowych dochodzi z inicjatywy wynajmującego.

2. Mimo niespełnienia kryterium dochodowego określonego w § 2 pkt 2 za uprawnionych do poprawy warunków mieszkaniowych uznaje się również najemców, w których gospodarstwie domowym jest osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim gdy zajmowane mieszkanie nie jest położone na parterze budynku, w którym brak windy.

ROZDZIAŁ IV. KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOCZNACZONY I UMOWY NAJMU SOCJALNEGO LOKALU

§ 9. Wolne lokale wynajmuje się osobom w niżej wymienionej kolejności, które:

- 1) utraciły dotychczas zajmowane lokale mieszkalne na terenie Gminy w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 2) wynajmują lokale w budynkach objętych programem rewitalizacji centrum Suwałk,
- 3) wynajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 4) są najemcami lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego w rozumieniu ustawy, jeżeli najem powstał w wyniku władczych działań Państwa na podstawie jednego z niżej wymienionych aktów prawnych:
 - dekretu z dnia 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami (Dz. U. z 1950 r. Nr 36, poz. 343 ze zm.),

- ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1962 r. Nr 47 poz. 227 ze zm.),
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30 poz. 165 ze zm.),

5) zrezygnowały z najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy na skutek szczególnej sytuacji życiowej (długotrwałe leczenie, kara pozbawienia wolności, konieczność przeniesienia się małoletniego najemcy do opiekuna itp.), a Gmina zobowiązała się wynająć inny lokal ze swojego zasobu po ustaniu tej szczególnej sytuacji życiowej. Porozumienie w tej sprawie, pod rygorem nieważności, powinno być sporządzone na piśmie,

6) pozostałe osoby niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniające kryteria dochodowe.

§ 10. Spośród osób wymienionych w § 9 pierwszeństwo w wynajęciu wolnego lokalu będą mieli ci kandydaci, którzy:

- 1) podejmą się wyremontowania na własny koszt lokalu, który ma być przedmiotem najmu, jeżeli wartość remontu wyniesie nie mniej niż czynsz za 3 lata w dniu spisania stosownej umowy,
- 2) podejmą się przystosowania na własny koszt, na cele mieszkalne, pomieszczeń w taki sposób, by zostały one uznane za lokal mieszkalny.

§ 11. 1. Wykaz lokali stanowiących własność gminy, wytypowanych do remontu na koszt przyszłego najemcy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Suwałkach i Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. oraz na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

2. W przypadku złożenia większej ilości wniosków na jeden lokal, wyboru najemcy dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

§ 12. 1. Zakwalifikowania lokalu na lokal przeznaczony do zawierania umowy najmu socjalnego oraz przekwalifikowania lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu na lokal dokonuje Prezydent Miasta Suwałk na wniosek prezesa Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.

2. Przekwalifikowanie, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić wyjątkowo w sytuacji gdy lokal nie jest lokalem wolnym.

3. Przekwalifikowanie lokalu na lokal przeznaczony do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu może nastąpić gdy przynajmniej 1 osoba zajmująca ten lokal ma wynikające z prawomocnego wyroku sądu uprawnienie do otrzymania takiego lokalu.

4. Przekwalifikowanie lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego na lokal może nastąpić w wyjątkowych sytuacjach, gdy osoby zajmujące lokal nie mają zaległości w uiszczeniu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego lub czynszu, a także opłat niezależnych oraz spełniają kryteria dochodowe do wynajęcia lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy określone w § 2 i dysponują dochodami nie mniejszymi niż 60 procent najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego

5. Po przekwalifikowaniu lokalu na podstawie ust. 2 powinno dojść do zawarcia umowy najmu.

6. Część lokali o niskim standardzie przeznacza się na pomieszczenia tymczasowe wykorzystywane na potrzeby osób eksmitowanych, które nie mają uprawnień do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 13. Pierwszeństwo w najmie socjalnym lokalu przysługuje osobom uprawnionym na mocy wyroku sądowego.

ROZDZIAŁ V. WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI

§ 14. 1. Zamiana lokali w rozumieniu niniejszych przepisów dotyczyć może tylko lokali faktycznie zajmowanych na podstawie tytułu prawnego.

2. Do zamiany dochodzi w wyniku porozumienia zawartego pomiędzy uprawnionymi do ich zajmowania, za zgodą Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. bądź podmiotu, zwanego dalej dysponentem lokalu, od uprawnień którego wywodzi swój tytuł prawny do lokalu uczestnik zamiany.

3. Najemcy lokali przeznaczonych do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu po spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 4 niniejszej Uchwały, mogą dokonywać wzajemnej zamiany za zgodą prezesa Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.

4. Do zamiany lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu na lokal może dojść, gdy najemca posiada tytuł prawny i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 niniejszej Uchwały, dysponując dochodem nie mniejszym niż 60 procent najniższej emerytury.

§ 15. Zamiana może polegać na:

- 1) zakończeniu dotychczasowych stosunków prawnych i zawarciu przez właściciela lub dysponenta lokalu nowych umów, dających takie samo prawo do lokalu, jakie wynikało z umów zakończonych,
- 2) dokonaniu przez zamieniających się użytkowników wzajemnej cesji praw i obowiązków związanych z zajmowanymi lokalami, za zgodą właściciela lokalu lub jego dysponenta.

§ 16. 1. Zamiany pomiędzy najemcami lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy mogą odbywać się bez ograniczeń, z wyjątkiem sytuacji gdy w wyniku zamiany zamieniający się, który ma dotychczas zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, nie miałby zaspokojonych potrzeb ze względu na powierzchnię uzyskanego lokalu.

2. Odmowa zgody na zamianę może nastąpić z ważnych przyczyn.

§ 17. 1. Zgoda na zamianę lokali powinna być uzależniona od spłacenia przez najemców całości zadłużenia związanego z najmem lokali będących przedmiotem zamiany.

2. W szczególnych sytuacjach można wyrazić zgodę na zamianę po wpłaceniu przez najemców co najmniej 60 procent zadłużenia wynikającego z najmu.

§ 18. 1. Jeżeli przedmiotem zamiany jest inne prawo niż najem, to w wyniku realizacji zamiany Gmina obejmuje to prawo, a dotychczasowy najemca lokalu komunalnego otrzymuje prawo do tego lokalu na prawach dotychczasowych (w postaci najmu).

2. Zamiany mogą dotyczyć wyłącznie lokali znajdujących się na terenie Gminy Miasta Suwałki.

ROZDZIAŁ VI. TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANYCH NA CZAS NIEOZNACZONY I NAJEM SOCJALNY LOKALU ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 19. 1. Dla zapewnienia społecznej kontroli rozpatrywania wniosków o najem wolnych lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Prezydent Miasta Suwałk powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją”.

2. Do zadań Komisji należy:

- 1) dokonanie oględzin pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z wyłączeniem wniosków w sprawie przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 3) sporządzanie projektu listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu zwaną dalej „listą roczną”,
- 4) rozpatrywanie i opiniowanie zastrzeżeń wnioskodawców do projektu listy rocznej,
- 5) sporządzanie listy rocznej oraz w miarę potrzeb listy rezerwowej,

3. Do prawomocności obrad Komisji niezbędna jest obecność na posiedzeniu ponad 50 procent składu Komisji, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.

4. Komisja na swoim pierwszym posiedzeniu wybiera zarząd Komisji oraz określa regulamin jej działania. Zarząd Komisji tworzą: przewodniczący, zastępcy bądź zastępca przewodniczącego oraz sekretarz.

5. Pierwsze posiedzenie Komisji zwołuje Prezydent Miasta Suwałk, a następne prezes Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. w miarę potrzeb. Prezes Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. zapewnia obsługę techniczno-kancelaryjną Komisji.

6. Oględziny miejsca zamieszkania osób ubiegających się o najem lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy winny być dokonywane przez co najmniej dwóch członków Komisji.

7. Z posiedzeń Komisji sporządza się protokół, który podpisuje zarząd Komisji.

8. Komisja opiniując wnioski osób ubiegających się o najem lokali z zasobu Gminy zobowiązana jest do przestrzegania niniejszych przepisów.

§ 20. 1. Wnioski o wynajęcie wolnych lokali i lokali przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu z zastrzeżeniem realizacji wyroków sądowych są wstępnie kwalifikowane przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. pod względem spełnienia kryteriów formalnych (§ 1 pkt 8, § 2, § 3 oraz § 4) do otrzymania lokalu. Wnioski spełniające kryteria formalne rozpatrywane są przez Komisję.

2. Kolejność realizowania wniosków osób spełniających kryteria do wynajęcia lokalu i lokalu przeznaczonych do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu jest proponowana przez Komisję na podstawie oceny dotychczasowych warunków zamieszkania, warunków socjalnych i rodzinnych wnioskodawców, z uwzględnieniem zasad pierwszeństwa określonych w § 9 pkt 4, 5 i 6 oraz pozostałych kryteriów wymienionych w niniejszych przepisach.

3. Komisja przygotowuje projekt listy rocznej obejmującej ilość wnioskodawców równą przewidywanej ilości mieszkań, która będzie możliwa do wynajęcia w ciągu roku od zatwierdzenia listy rocznej.

4. Zasady i kryteria ustalone niniejszą Uchwałą nie dotyczą osób, o których mowa w § 25.

§ 21. 1. Wynajmuje się lokale w najem bez zastosowania trybu opisanego w § 20 osobom wymienionym w:

- 1) § 3 pkt 3 uchwały,
- 2) § 9 pkt 1, pkt 2 i pkt 3,
- 3) § 24.

2. Tryb opisany w § 20. nie dotyczy także lokali wynajmowanych w wyniku realizowania zamiany lokali niedokonywanej w formie cesji praw i obowiązków najemcy.

§ 22. 1. Komisja ustala projekt listy rocznej nie później niż do 30 kwietnia danego roku, dla wniosków przewidzianych do rozpatrzenia w danym roku kalendarzowym.

2. Do listy rocznej może zostać sporządzona lista rezerwowa obejmująca do 25 procent ilości osób umieszczonych na liście rocznej.

3. Projekt listy rocznej podawany jest, nie później niż do 30 kwietnia danego roku, do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie go, na stronie internetowej, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Suwałkach i Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. na okres 30 dni, z pouczeniem o terminie składania zastrzeżeń do tego projektu.

4. Złożone zastrzeżenia do projektu listy rocznej Komisja rozpatruje w terminie do 15 czerwca danego roku.

5. Listę roczną i rezerwową zatwierdza Prezydent Miasta Suwałk.

6. Lista roczna obowiązuje przez okres 12 miesięcy od daty jej zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta Suwałk i podlega ogłoszeniu do 30 czerwca danego roku, na stronach internetowych, Biuletynie Informacji Publicznej, a także na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Suwałkach i Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.

7. Osoby z listy rocznej i listy rezerwowej, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu lokalu w trakcie obowiązywania listy, umieszczane są na kolejnej liście rocznej, z zastrzeżeniem § 23.

8. Prezydent Miasta Suwałk może dokonać korekty listy rocznej, o której mowa w ust. 5, z inicjatywy własnej lub na wniosek prezesa Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.,

9. Korektę listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu podaje się do publicznej wiadomości w miejscach określonych w ust 3.

10. Wprowadzenie korekty listy nie zmienia terminu jej obowiązywania.

§ 23. Wniosek o wynajęcie wolnego lokalu lub o poprawę warunków mieszkaniowych uznaje się za zrealizowany, jeśli wnioskodawca odmówi przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu.

§ 24. 1. Lokal faktycznie zajmowany przez byłego najemcę, który utracił najem wyłącznie z powodu nieopłacania czynszu oraz opłat niezależnych obciążających najemcę, może być mu ponownie wynajęty, z zastrzeżeniem § 2 pod warunkiem, że spłaci w całości dług, który powstał w związku z korzystaniem z lokalu w okresie trwania najmu i bezumownego korzystania z lokalu oraz, że wpłaci kaucję mieszkaniową.

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych można ponownie wynająć lokal byłemu najemcy, gdy uregulował on dług w co najmniej 60 procentach, a co do spłaty pozostałej części zawarto stosowną umowę.

3. Przy ponownym zawarciu umowy najmu odstępuje się od pobrania kaucji w przypadku, kiedy dochód w rodzinie jest równy lub mniejszy od wysokości zasiłku stałego ustalonego zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

4. Lokal o którym mowa w ust. 1, może być ponownie wynajęty osobom, które wstąpiłyby w stosunek najmu po byłym najemcy, gdyby najem trwał nadal, pod warunkiem:

- 1) wyrażenia zgody przez byłego najemcę,
- 2) spłaty całego zadłużenia dotyczącego tego lokalu,
- 3) ujęciu byłego najemcy jako osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu.

5. W przypadku nie spełnienia kryteriów określonych w § 2, lokal faktycznie zajmowany przez byłego najemcę, który utracił najem wyłącznie z powodu nie opłacania czynszu oraz opłat niezależnych obciążających najemcę, może być mu ponownie wynajęty w przypadku gdy łącznie spełnieni poniższe warunki:

- 1) spłaci w całości dług, który powstał w związku z korzystaniem z lokalu w okresie trwania najmu i bezumownego korzystania z lokalu,
- 2) w okresie co najmniej 3 ostatnich miesięcy wносił regularnie opłaty związane z użytkowaniem i eksploatacją lokalu,
- 3) wpłaci kaucję mieszkaniową,
- 4) dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 250 procent najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego lub 200 procent w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

§ 25. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy wydziela się do 10 lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, nie dłużej jednak niż 5 lat.

Wynajęcie tych lokali nie podlega opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Lokal mieszkalny, o którym stanowi ust. 1 może być wynajęty na czas nieoznaczony jeżeli dotyczy osoby polskiego pochodzenia przybyłej do Polski na zaproszenie Gminy.

3. Postanowienie ust. 2 stosuje się odpowiednio do przekształcenia istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały stosunku najmu na czas określony w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

4. Lokale, o których stanowi ust. 1 wynajmuje się osobom, których zatrudnienie i zamieszkiwanie na terenie Gminy jest ważne dla realizacji zadań publicznych i społecznych w Suwałkach.

5. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1, nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

6. Zamiar wynajęcia lokalu, o których stanowi się w ust. 1 i 2 powinien być zaopiniowany przez właściwą merytorycznie Komisję Rady Miejskiej w Suwałkach.

7. O wynajęciu lokalu decyduje Prezydent Miasta Suwałk w formie zarządzenia, wskazując konkretny lokal i najemcę.

ROZDZIAŁ VII. ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY

§ 26. 1. Jeżeli najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, to osoby będące członkami jego gospodarstwa domowego, wspólnie z nim zamieszkałe opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Jeżeli najemca z ważnych powodów osobistych opuścił lokal i zrezygnował z najmu, to z osobami bliskimi najemcy wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego może być zawarta umowa najmu. Za ważne powody osobiste uzasadniające opuszczenie lokalu przez najemcę z pozostawieniem w nim domowników uznaje się w szczególności: zawarcie związku małżeńskiego, długotrwałą chorobę, odbywanie kary pozbawienia wolności, rozwód lub separację.

§ 27. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny lokal opuścić w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od śmierci najemcy.

ROZDZIAŁ VIII. ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI O POWIERZCHNI POWYŻEJ 80 M²

§ 28. Zasad wynajmowania wolnych lokali mieszkalnych zawartych w niniejszych przepisach nie stosuje się do lokali o powierzchni powyżej 80 m².

§ 29. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² w pierwszej kolejności wynajmowane są osobom spełniającym łącznie poniższe warunki:

- 1) dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi co najmniej 100 procent najniższej emerytury;
- 2) nie posiadają własnego lokalu mieszkalnego;
- 3) w ostatnich pięciu latach przed złożeniem ostatniego wniosku o najem lokalu nie dokonywały obrotu lokalami mieszkalnymi (sprzedaż lub darowizna).

2. Wynajęcie lokalu, o którym mowa w ust. 1, następuje pod warunkiem, że liczba członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania wraz z najemcą wynosi co najmniej sześć osób.

3. W przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego osobie spełniającej kryteria wymienione w ust. 1 i 2, czynsz z tytułu najmu ustalany będzie według zasad obowiązujących w zasobach Gminy.

§ 30. W przypadku braku chętnych do wynajęcia lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² może on być wynajmowany w drodze przetargu. Przedmiotem przetargu będzie stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ IX. KAUCJA MIESZKANIOWA

§ 31. 1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Z obowiązku płacenia kaucji, oprócz osób zwolnionych ustawowo, zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy zwolnione są osoby:

- 1) których dochód w rodzinie jest równy lub mniejszy od wysokości zasiłku stałego ustalonego zgodnie z Ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej z którymi zawiera się umowę najmu po spłacie zadłużenia;
- 2) dokonujące remontu lokalu mieszkalnego na własny koszt (nie dotyczy malowania pomieszczeń oraz drobnych napraw), jeżeli wartość prac remontowych przekracza wartość kaucji ustalonej w ust. 1.;
- 3) dokonujące adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń stanowiących własność Gminy;
- 4) które utraciły swoje mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej w ciągu roku od utraty tego mieszkania;
- 5) wychowankowie domów dziecka, rodzin zastępczych i innych placówek opiekuńczo - wychowawczych oraz repatrianci otrzymujący od Gminy lokale mieszkalne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji, w ciągu 6 miesięcy od opuszczenia placówki lub przyjazdu do Polski.

ROZDZIAŁ X. WERYFIKACJA SPEŁNIANIA PRZEZ NAJEMCÓW, Z WYŁĄCZENIEM UMÓW NAJMU SOCJALNEGO LOKALU, KRYTERIUM WYSOKOŚCI DOCHODU UZASADNIAJĄCEGO ODDANIE W NAJEM LOKALU

§ 32. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony podlegają co 3 lata weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu zajmowanego przez najemcę lokalu. Najemca zobowiązany jest do złożenia, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie, dotyczącej osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji, o której mowa w ust. 2, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu do kwoty 6% wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21 c ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Maksymalna wysokość czynszu ustalona zgodnie z ust.4 nie może przekraczać w skali roku 6% wartości odtworzeniowej lokalu.

6. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust.4 wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenie wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

ROZDZIAŁ XI. WARUNKI JAKIE MUSI SPEŁNIAĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI

§ 33. Osobom niepełnosprawnym zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony w pierwszej kolejności będą proponowane do wynajęcia wolne lokale mieszkalne dostosowane do potrzeb wynikających z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem symbolu przyczyny niepełnosprawności, stopnia niepełnosprawności oraz terminu ważności orzeczenia.

ROZDZIAŁ XII. ZASADY PRZEZNACZANIA LOKALI NA REALIZACJĘ ZADAŃ O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 12 MARCA 2004 R. O POMOCY SPOŁECZNEJ ORAZ USTAWIE Z DNIA 9 CZERWCA 2011 R. O WSPIERANIU RODZINY I SYSTEMIE PIECZY ZASTĘPCZEJ.

§ 34. 1. Gmina może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. 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.