

**UCHWAŁA NR XLIII/752/2023
RADY MIASTA SOPOTU**

z dnia 25 maja 2023 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasta Sopotu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, zm. Dz.U. 2023 r. poz. 572) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

**Rada Miasta Sopotu
u c h w a ł a, c o n a s t ę p u j e :**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała dotyczy zasad wynajmowania wszystkich lokali i pomieszczeń przeznaczonych do wynajmowania na cele mieszkalne, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu.

2. Mieszkaniowy zasób Miasta Sopotu, z wyłączeniem lokali będących pracowniami służącymi twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta Sopotu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Sopotu;
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu;
- 5) centrum życiowym – należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy, w szczególności gdy wnioskodawca zamieszkuje na terenie Sopotu przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu, korzysta z usług placówek wychowawczo-oświatowych na terenie Sopotu, rozlicza podatek dochodowy w Sopocie;
- 6) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 7) stosunku pracy – należy przez to rozumieć stosunek pracy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1510 ze zm.);
- 8) lokalu służbowym – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu, przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 2021 ze zm.);
- 10) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.);
- 11) pobliska miejscowość – należy przez to rozumieć powiaty sąsiadujące, tj. Powiat M. Gdańsk i Powiat M. Gdynia;
- 12) wartość odtworzeniowa – należy przez to rozumieć wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego ustalonego Obwieszczeniem Wojewody Pomorskiego;
- 13) wniosku – należy przez to rozumieć wniosek o przyznanie lokalu;

- 14) usamodzielnionych wychowankach – należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletności, rodziny zastępcze oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze PCPR, w stosunku do których na gminie ciąży obowiązek udzielenia pomocy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 3 sierpnia 2012 r. w sprawie udzielania pomocy na usamodzielnianie, kontynuowanie nauki oraz zagospodarowanie (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 954);
- 15) samoremontcie – należy przez to rozumieć wykonywanie, przez przyszłego najemcę lokalu gminnego, remontu w zakresie przystosowującym ten lokal do zasiedlenia własnym staraniem i na koszt przyszłego najemcy;
- 16) absolwencie – należy przez to rozumieć osobę, która ukończyła szkołę wyższą i nie przekroczyła 30 roku życia;
- 17) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 100 ze zm.);
- 18) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Sopotu.

§ 3. 1. Zasady wynajmowania i zamian lokali mieszkalnych w budynkach nowowybudowanych Rada Miasta Sopotu określi odrębną uchwałą. W uchwale uwzględnić należy w szczególności potrzeby młodych małżeństw, osób niepełnosprawnych i repatriantów. Niektóre lokale zwalniane w budynkach wybudowanych po roku 2009 można przeznaczyć na potrzeby realizacji listy osób zakwalifikowanych do przyznania lokalu mieszkalnego, do wymiany lokalu oraz dla osób niepełnosprawnych.

2. Prezydent Miasta Sopotu w szczególnie społecznie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Sopotu, może przyznać prawo do najmu socjalnego lokalu z pominięciem kolejności określonej w wykazach opisanych w § 17 ust. 1 pkt 1 uchwały.

3. Prezydent Miasta Sopotu może przyznać prawo do najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem kolejności określonej w wykazach opisanych w § 17 ust. 1 pkt 3 uchwały w przypadku deklaracji wykonania remontu lub partycypacji w co najmniej 50% kosztów wymaganego remontu.

4. Prezydent Miasta Sopotu, w szczególnie społecznie uzasadnionych przypadkach, może przyznać gospodarstwom wielopokoleniowym, zakwalifikowanym do uzyskania lokalu zamiennego, prawo do najmu dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu.

5. **Normatywna powierzchnia użytkowa lokali** wynajmowanych jako lokale mieszkalne i lokale zamienne w przeliczeniu na członków gospodarstwa domowego nie powinna przekraczać: 35 m² - dla 1 osoby, 40 m² - dla 2 osób, 45 m² - dla 3 osób, 55 m² - dla 4 osób, 65 m² - dla 5 osób, 70 m² - dla 6 i dla więcej osób. Postanowienia ust. 5 nie dotyczą lokali, o których mowa w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

6. Prezydent Miasta Sopotu, po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Sopotu, może wynająć lokal mieszkalny, którego normatywna powierzchnia określona w ust. 5, jest przekroczona o nie więcej niż 15%. Postanowienia ust. 6 nie dotyczą lokali, o których mowa w § 3 ust. 1.

Rozdział 2.

Zasady najmu socjalnego lokali

§ 4. 1. W ramach najmu socjalnego lokale wynajmowane są osobom zamieszkującym z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy Miasta Sopotu. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować fakt posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Miasta Sopotu. Brak posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Miasta Sopotu lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku. Warunek ten nie dotyczy osób wymienionych w § 4 ust. 2 pkt 1, 3 i 4 i 5a niniejszej uchwały.

2. W ramach najmu socjalnego lokale wynajmowane są w szczególności:

- 1) osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu w ramach najmu socjalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) **125% najniższej emerytury** ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) **80% najniższej emerytury** ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) osobom, którym została wypowiedziana umowa najmu na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy, o ile najem z tymi osobami był nawiązany na podstawie decyzji o przydziale wydanej w okresie obowiązywania w Sopocie publicznej gospodarki lokalami lub decyzji administracyjnej o przydziale po wprowadzeniu szczególnego trybu najmu lokali i budynków, jeżeli osobom tym lub osobom wspólnie zamieszkującym w lokalu nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego;
- 4) osobom, o których mowa w § 28 i 30 uchwały;
- 5) wychowankom, opuszczającym w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo - wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczającym rodziny zastępcze, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego, a przypadający na członka gospodarstwa domowego wychowanek średni miesięczny dochód z okresu kolejnych trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza poziomu określonego w ust. 2. Postanowienia niniejszego punktu stosuje się również do osób rekomendowanych do usamodzielnienia przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu.
- 5a) wychowankom, opuszczających w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczającym rodziny zastępcze, których ostatnie miejsce zamieszkania przed umieszczeniem w pieczy zastępczej znajdowało się na terenie Gminy Miasta Sopotu, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego, a przypadający na członka gospodarstwa domowego wychowanek średni miesięczny dochód z okresu kolejnych trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza poziomu określonego w ust. 2.

3. Najmem socjalnym można objąć w szczególności wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu, spełniające co najmniej jedno z podanych niżej kryteriów:

- 1) brak samodzielnego przedpokoju;
- 2) brak samodzielnej łazienki;
- 3) w.c. usytuowane na klatce schodowej lub poza budynkiem.

§ 5. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona, jeżeli jego najemca nadal spełnia kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie, a zajmowany dotychczas lokal odpowiada warunkom określonym w § 2 pkt 4 i § 4 ust. 3 uchwały. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przekroczenia dochodu, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 2, o nie więcej niż 15%.

2. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość, określoną w § 4 ust. 2 pkt 2 uchwały ale nie większą niż określoną w § 8 ust. 3 pkt 2 można zaproponować najemcy objętemu najmem socjalnym zawarcie umowy najmu innego lokalu nie objętego najmem socjalnym na czas nieoznaczony w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, o którym mowa w § 32 uchwały lub zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli lokal ten nie kwalifikuje się do najmu socjalnego zgodnie z § 4 ust. 3 uchwały.

3. Przepisy ustępu 2 mają odpowiednie zastosowanie w stosunku do osób, którym dotychczasowa umowa najmu socjalnego lokalu wygasła, a nadal pozostają w dotychczasowym lokalu i złożyły wniosek o jego ponowne przyznanie oraz spełniają kryteria określone w § 4.

4. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy objętego najmem socjalnym lokalu wzrosły ponad wysokość dochodu określoną w § 8 ust. 3 pkt 2 – osoby zajmujące lokal są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Wynajmującego.

5. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy kształtują się na poziomie równym lub niższym niż przewidziany w § 4 ust. 2 pkt 2 uchwały, a zajmowany lokal spełnia warunki określone w § 2 pkt 4 i § 4 ust. 3 uchwały, Prezydent Miasta Sopotu może zawrzeć z najemcą lokalu porozumienie o zmianie dotychczasowych warunków umowy najmu i zawrzeć z nim umowę najmu socjalnego dotychczasowego lokalu.

6. Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu mieszkalnego przyznał prawo do najmu socjalnego lokalu, można zaproponować zawarcie umowy o najem dotychczasowego lokalu w ramach najmu socjalnego, jeżeli lokal ten spełnia warunki określone w § 2 pkt 4 i § 4 ust. 3 uchwały.

7. Przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu osoby uprawnione są zobowiązane do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale. Brak spełnienia warunku, o którym stanowi zdanie pierwsze skutkuje nie wydaniem skierowania do zawarcia umowy, a tym samym nie zawarciem umowy najmu lokalu.

8. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony:

- a) **na okres 2 lat** z osobami zakwalifikowanymi na podstawie niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem pkt. b;
- b) **na okres 1 roku** w przypadku, gdy sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

9. Osoby, które nie wystąpiły o przedłużenie najmu socjalnego lokalu po upływie terminu jego obowiązywania przez okres dłuższy niż 2 miesiące, są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Wynajmującego.

10. Gmina może wypowiedzieć najemcy umowę najmu socjalnego lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli uzyskał on tytuł prawny do innego lokalu i może go używać.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych

§ 6. 1. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu.

2. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas oznaczony.

3. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się w szczególności:

- 1) pomieszczenia niesamodzielne w budynkach mieszkalnych, spełniające co najmniej kryteria określone w ustawie, w tym usytuowane w suterrenach budynków;
- 2) pomieszczenia ze wspólną używalnością w.c., umywalni, łazienek.

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali zamiennych

§ 7. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, gdy na Gminie Miasta Sopotu ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia;
- 2) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny;
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na gminne inwestycje;
- 4) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej;
- 5) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania ze względu na położenie, wyposażenie lub stan techniczny;
- 6) którzy pozostawiają do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych

§ 8. 1. Lokale, które nie są wynajmowane jako zamienne lub w ramach najmu socjalnego wynajmuje się, z zastrzeżeniem § 10 i 15 uchwały, osobom o niskich dochodach, zamieszkującym z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta Sopotu, nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub mającym trudne warunki mieszkaniowe, posiadającym centrum życiowe w rozumieniu niniejszej uchwały na terenie Gminy Miasta Sopotu. Brak posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Miasta Sopotu lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

2. Za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi lub w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu). Kryterium powierzchniowego nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca.

3. Uprawnionymi do przyznania lokalu mieszkalnego w szczególności są:

- 1) osoby, które zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania;
- 2) osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego jest :
 - a) **nie mniejszy niż 126% i nie większy niż 220%** najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – **w gospodarstwie jednoosobowym**,
 - b) **nie mniejszy niż 81% i nie większy niż 150%** najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – **w gospodarstwie wieloosobowym**.
- 3) osoby, o których mowa w § 28 i 30 uchwały.

4. **Odmawia się wynajęcia lokalu**, pomimo spełnienia warunków określonych w § 8 ust. 1-3, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiadają tytuł prawny do innej nieruchomości, lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, z których mogą korzystać, ewentualnie których zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania dokonała zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jej części na lokal kwalifikujący się do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje **rażąca dysproporcja** pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku, a w ocenie Gminy wnioskodawca ma możliwość zapewnienia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

5. Postanowień ust. 3 pkt 1 nie stosuje do osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, o których mowa art. 4 ust. 1 oraz w art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 100), a także do osób posiadających na utrzymaniu zamieszkujące we wspólnym gospodarstwie domowym osoby, które wymagają stałej opieki zdrowotnej, w szczególności ze względu na:

- 1) całkowitą dysfunkcję kończyn górnych lub dolnych, niedowład oraz porażenie uniemożliwiające samodzielne poruszanie się i kontrolowanie czynności fizjologicznych;
- 2) znaczne lub głębokie upośledzenie umysłowe, chorobę psychiczną, uszkodzenie lub chorobę centralnego układu nerwowego, uniemożliwiającą samodzielność w decyzjach lub czynnościach życia codziennego;
- 3) inne choroby upośledzające w bardzo poważnym stopniu sprawność organizmu.

6. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą **stosowanie obniżki czynszu najmu** za lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych przed rokiem 2009 w wysokości do 10%:

- a) w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych – 125% najniższej emerytury;
- b) w przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych – 80% najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

7. Prezydent Miasta Sopotu może zawrzeć umowę o najem lokalu mieszkalnego z dotychczasowym właścicielem lokalu, o ile przekaze on nieodpłatnie prawo własności lokalu na rzecz Gminy. W takim przypadku postanowień ust. 1 nie stosuje się.

§ 9. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy o najem lokalu wspólnego na czas oznaczony na wniosek osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny z zasobu Gminy Miasta Sopotu.

§ 10. Prezydent Miasta Sopotu może przeznaczać lokale z pominięciem warunków określonych w § 8 ust. 1, z przeznaczeniem dla:

- 1) byłych zesłańców narodowości polskiej mieszkających obecnie w republikach byłego ZSRR;
- 2) cudzoziemców posiadających status uchodźcy;
- 3) obywateli Białorusi.

§ 11. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być:

- 1) wynajmowane jako lokale zamienne;
- 2) wynajmowane jako lokale mieszkalne rodzinom wielodzietnym;
- 3) wynajmowane gospodarstwom domowym, o których mowa w § 23;
- 4) przeznaczone do samoremontu;
- 5) wynajmowane w ramach programu „Pierwsze Mieszkanie”;
- 6) przekazywane na realizację zadań, o których mowa w § 36;
- 7) przeznaczone do sprzedaży;
- 8) przeznaczone do zamiany własności.

2. Umowy o najem lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 5 zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 12. 1. **W przypadku lokalu wspólnego**, po zwolnieniu się części lokalu, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia nie jest możliwa z przyczyn technicznych i prawnych lub byłaby niecelowa, a powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza 80 m², Wynajmujący na wniosek najemcy nie posiadającego zadłużenia wobec gminy może:

- 1) zawrzeć umowę o najem całego lokalu za czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej;
- 2) zaproponować inny lokal.

2. W przypadku lokalu wspólnego, po zwolnieniu się części lokalu, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia nie jest możliwa z przyczyn technicznych i prawnych lub byłaby niecelowa, a powierzchnia użytkowa lokalu przekracza 80 m², Wynajmujący na wniosek najemcy nie posiadającego zadłużenia wobec gminy może:

- 1) zawrzeć umowę całego lokalu – w tym zwolnioną część – w zamian za przekazanie na rzecz gminy innego samodzielnego, w dobrym stanie technicznym lokalu, o powierzchni użytkowej odpowiadającej łącznej powierzchni samodzielnych części zwolnionego lokalu;
- 2) zawrzeć umowę najmu całego lokalu – w tym zwolnioną część – za czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej;
- 3) sprzedać najemcy lokal wraz z pustostanem;
- 4) zaproponować inny lokal o powierzchni, o której mowa w § 3 ust. 5 uchwały (dopuszcza się możliwość przekroczenia powierzchni o 15%).

3. Remont przyznaných pomieszczeń najemca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

4. W przypadku gdy nie zachodzą okoliczności wyszczególnione w ust. 1 i 2 Wynajmującemu przysługuje prawo zawarcia umowy najmu z inną osobą.

5. Najemca lokalu wspólnego zajmowanego przez więcej niż dwóch najemców, nie posiadający zadłużenia wobec gminy, w przypadku opróżnienia części lokalu ma prawo wystąpić o zawarcie umowy najmu lokalu obejmującego zwolnioną część. Dopuszcza się możliwość odmowy w przypadku przekroczenia o 50% powierzchni określonej w § 3 ust. 5 uchwały.

§ 13. Wykorzystanie adresu lokalu mieszkalnego na siedzibę firmy celem zarejestrowania działalności gospodarczej bez prawa prowadzenia w nim tej działalności i magazynowania rzeczy z nią związanych wymaga każdorazowo zgody Wynajmującego.

Rozdział 6.

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu

§ 14. 1. Nie częściej niż **co 3 lata**, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieokreślony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, **podlegają weryfikacji spełniania kryterium** wysokości dochodu uzasadniającej 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. 21c ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172).

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

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

7. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą najemców, z którymi zawarto umowy na podstawie przepisów rozdziału 9 niniejszej uchwały.

Rozdział 7.

Zasady wynajmowania lokali służbowych w ramach Programu „Pierwsze Mieszkanie”

§ 15. 1. Prezydent Miasta Sopotu po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Sopotu może wynająć lokal służbowy na czas trwania stosunku pracy na okres nie dłuższy niż 10 lat.

2. W ramach Programu „Pierwsze Mieszkanie”, uprawnionymi do najmu lokali, o których mowa w ust. 1, w pierwszej kolejności są studenci i absolwenci szkół wyższych, jeżeli zamieszkują na terenie Sopotu.

3. Osoby, które uzyskały tytuł prawny do lokalu służbowego, zobowiązane są w terminie do dnia 31 marca każdego roku do dostarczenia Wynajmującemu lokal, aktualnego zaświadczenia o pozostawianiu w stosunku pracy.

4. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 3, we wskazanym terminie, może stanowić podstawę do rozwiązania umowy najmu lokalu służbowego.

5. Po ustaniu zatrudnienia osoba zajmująca lokal, o którym mowa w ust. 1 jest zobowiązana, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu, niezwłocznie opróżnić lokal i przekazać go Wynajmującemu.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami uchwały, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym:

- a) oświadczenia o posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub jego części położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- b) oświadczenia o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania;

- c) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z potwierdzeniem uzyskiwanych dochodów opodatkowanych i nieopodatkowanych;
- d) oświadczenia o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu lokalu socjalnego w dniu składania tych dokumentów.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie.

4. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 2 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oraz osoby, o których mowa w punkcie 2 oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą oraz rażąca dysproporcja między wykazanymi w deklaracji niskimi dochodami, a stanem majątkowym wykazanym w oświadczeniach, skutkuje odrzuceniem wniosku.

§ 17. 1. Na podstawie wniosków sporządzane są wykazy osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali, oczekujących na wynajęcie lokalu:

- 1) w ramach najmu socjalnego;
- 2) zamiennego, z wyłączeniem osób:
 - a) podlegających przekwaterowaniu na czas oznaczony z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji,
 - b) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - c) o których mowa w § 7 pkt 6,
- 3) mieszkalnego.

2. Wykazy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3 grupujące osoby według rodzaju udzielanej pomocy mieszkaniowej, podawane są do publicznej wiadomości co najmniej raz w roku, poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sopotu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 14 dni po ich utworzeniu, celem zapewnienia kontroli społecznej.

3. Dla poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas oznaczony i najem socjalny lokali Prezydent Miasta Sopotu powołuje Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej "Komisją", która:

- 1) działa w oparciu o regulamin uchwalony przez Prezydenta Miasta Sopotu;
- 2) składa się z nie więcej niż 6 członków.

4. W skład członków Komisji wchodzi:

- 2 przedstawicieli Urzędu Miasta Sopotu właściwych do prowadzenia spraw lokalowych,
- 2 przedstawicieli Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sopocie,
- 2 przedstawicieli Rady Miasta Sopotu. Komisja może działać w przypadku zebrania się min. 3 członków: po 1 z przedstawicieli: Urzędu Miasta Sopotu, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sopocie i Rady Miasta Sopotu.

5. Członkowie Komisji:

- 1) przed przystąpieniem do pełnienia funkcji składają pisemne zobowiązanie do nieujawniania danych osobowych, sytuacji rodzinnej i materialnej, a także innych informacji dotyczących osób oraz do niewykorzystywania tych danych i informacji, z którymi zapoznali się w związku z pracą w Komisji;
- 2) pełnią swoje funkcje społecznie, nie pobierając wynagrodzenia z tego tytułu;
- 3) nie mogą brać udziału w pracach Komisji, jeśli rozpatrywany jest wniosek, który sami złożyli albo gdy złożyła go osoba bliska dla członka Komisji lub osoba pozostająca z członkiem Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka Komisji. Członkowie Komisji składają stosowne pisemne oświadczenia w tej sprawie po zapoznaniu się z listą osób, których sprawy opiniują.

6. Do zadań Komisji należy weryfikacja, czy w procesie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem mieszkalny i najem socjalny lokali zostały zachowane wszystkie przewidziane uchwałą procedury i czy ich forma stosowania była prawidłowa.

7. Wnioski przedstawia Komisji pracownik komórki organizacyjnej urzędu właściwej do prowadzenia spraw lokalowych.

8. Wnioski po uzyskaniu opinii Komisji, przedstawiane są do rozpatrzenia Prezydentowi Miasta Sopotu. Prezydent Miasta Sopotu rozstrzyga o zakwalifikowaniu do udzielenia pomocy mieszkaniowej i umieszczenia osób na wykazach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3.

9. Informację o rozstrzygnięciach wniosków Prezydent Miasta Sopotu przekazuje Komisji co 6 miesięcy.

10. Wykazy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu zamiennego oraz zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sporządzone na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie uchwały, są włączane do wykazów, o których mowa w ust. 1. O kolejności umieszczenia na wykazie decyduje dzień złożenia kompletnego wniosku (przez co rozumienie się złożenie wniosku wraz ze wszystkimi wymaganymi dokumentami).

§ 18. 1. Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w § 17 ust. 1, pkt 1 i 3 uchwały podlegają **stałej weryfikacji w ciągu roku kalendarzowego**. Weryfikacja ta polega na aktualizacji, przez osoby zakwalifikowane do udzielenia pomocy, informacji mających wpływ na udzielenie przez Gminę Miasta Sopotu pomocy mieszkaniowej:

- 1) podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty umożliwiające określenie dochodu wszystkich osób, prowadzących wspólne gospodarstwo domowe, objętych wnioskiem, ze wszystkich źródeł ich uzyskania i udokumentowane w szczególności przez: pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodek Pomocy Społecznej.
- 2) przy weryfikacji wniosku zmierzającej do publikacji wykazu osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej lub wydania skierowania do zawarcia umowy, podstawą weryfikacji dochodu, poza dochodami określonym w § 4 ust. 2 pkt 2 i § 8 ust. 3 pkt 2, są zaświadczenia z Urzędu Skarbowego, określające dochód wszystkich osób prowadzących wspólne gospodarstwo domowe, objętych wnioskiem, za rok kalendarzowy poprzedzający rok weryfikacji. Dochody niepodlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych ustala się na podstawie zaświadczenia podmiotu wypłacającego dane świadczenie lub zaświadczeniu o braku dochodów z tego tytułu.

2. Skreśla się z wykazów osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które:

- 1) nie przedłożyły dokumentów umożliwiających aktualizację wszystkich informacji mających wpływ na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Miasto Sopot;
- 2) przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Miasto Sopot.

§ 19. Postanowień § 17 i 18 nie stosuje do wynajmowania lokali osobom:

- 1) przekwaterowanym na czas oznaczony z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji;
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) o których mowa w § 10 i 15 uchwały.

§ 20. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu. Trzykrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali powoduje umieszczenie osoby na końcu wykazu osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę Miasta Sopotu.

2. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, przedkłada się ofertę zawarcia umowy wskazującą lokal będący przedmiotem przyszłej umowy.

3. W przypadku prawomocnego orzeczenia rozwodu lub prawomocnego orzeczenia separacji małżonków umieszczonych na wykazie osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, obojgu będzie wskazany jeden lokal, chyba że któreś z małżonków złoży w formie pisemnej oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

Rozdział 9.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oddawanych do samoremontu

§ 21. Lokale mieszkalne zakwalifikowane do remontu mogą być wynajmowane osobom fizycznym spełniającym warunki rozdziału 9 niniejszej uchwały, posiadającym centrum życiowe na terenie Gminy Miasta Sopotu w rozumieniu niniejszej uchwały. Brak posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Miasta Sopotu lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

§ 22. 1. Lokale samodzielne o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane do samoremontu, jeżeli można dokonać ich podziału na dwa lub więcej samodzielnych lokali.

2. Lokale samodzielne, w tym również o powierzchni przekraczającej 80 m², których podział nie jest technicznie możliwy, mogą być wynajmowane do samoremontu w pierwszej kolejności wnioskodawcy, który przekaze do dyspozycji Gminy Miasta Sopotu dotychczas zajmowany lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu.

§ 23. O przyznanie lokalu mieszkalnego **do samoremontu mogą ubiegać się** wnioskodawcy – gospodarstwa domowe, w szczególności:

- 1) małżeństwa z dziećmi i osoby wychowujące dzieci, posiadające centrum życiowe na terenie Gminy Miasta Sopotu w rozumieniu niniejszej uchwały;
- 2) zamieszkujący w Sopocie w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego;
- 3) zamieszkujący w Sopocie w budynkach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu, przeznaczonych do rozbioru i lokalach niemieszkalnych, zakwalifikowani do otrzymania mieszkania na podstawie § 7 pkt 2, 3, 4 i 6 niniejszej uchwały;
- 4) którzy posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie miasta Sopotu, a chcą zamienić zajmowany lokal na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do samoremontu – przekazany do dyspozycji miasta dotychczas zajmowany lokal powinien być w stanie nadającym się do zamieszkania;
- 5) którzy przekażą własność lokalu mieszkalnego na terenie miasta Sopotu na rzecz Gminy Miasta Sopotu.

§ 24. Wnioskodawcy, o których mowa w § 23 powinni osiągać **dochód umożliwiający wykonanie remontu lokalu**, przez co należy rozumieć:

1. średni miesięczny dochód z okresu 12 miesięcy roku kalendarzowego poprzedzającego złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego do samoremontu w gospodarstwach jednoosobowych

- 1) nie mniejszy niż 200 % najniższej emerytury;
- 2) nie większy niż 460 % najniższej emerytury;

2. średni miesięczny dochód z okresu 12 miesięcy roku kalendarzowego poprzedzającego złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego do samoremontu, przypadający na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach 2 osobowych

- 1) nie mniejszy niż 180 % najniższej emerytury;
- 2) nie większy niż 450 % najniższej emerytury;

3. średni miesięczny dochód z okresu 12 miesięcy roku kalendarzowego poprzedzającego złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego do samoremontu, przypadający na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach 3 osobowych

- 1) nie mniejszy niż 150 % najniższej emerytury;
- 2) nie większy niż 390 % najniższej emerytury;

4. średni miesięczny dochód z okresu 12 miesięcy roku kalendarzowego poprzedzającego złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego do samoremontu, przypadający na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach 4 i więcej osobowych

- 1) nie mniejszy niż 120 % najniższej emerytury;
- 2) nie większy niż 300 % najniższej emerytury.

§ 25. 1. Lista mieszkań przeznaczonych do samoremontu na podstawie niniejszej uchwały podawana będzie do publicznej wiadomości w miarę posiadania wolnych lokali i wywieszana na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Miasta Sopotu.

2. W przypadku złożenia wniosków przez kilka osób spełniających kryteria niniejszej uchwały, deklarujących remont tego samego lokalu, pierwszeństwo uzyskuje gospodarstwo domowe z najwyższą liczbą punktów w pierwszej kolejności tego wnioskodawcy, który przekaże do dyspozycji Gminy Miasta Sopotu dotychczas zajmowany lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu. W przypadku równorzędności wniosków decyzję o jego przyznaniu podejmuje się w drodze losowania.

3. W przypadku braku wniosków spełniających kryteria do otrzymania lokalu przeznaczonego do samoremontu nieobsadzony lokal zostanie zaproponowany wnioskodawcy, który w kolejności uzyskał najwyższą liczbę punktów, ale nie został zakwalifikowany do zawarcia umowy na remont lokalu. W przypadku równorzędności punktów decyzję o pierwszeństwie podejmuje się w drodze losowania.

4. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o remont lokalu, zatwierdza Prezydent Miasta Sopotu po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Sopotu.

5. Odwołanie od kwalifikacji negatywnej można wnieść do Prezydenta Miasta Sopotu w terminie 7 dni od daty otrzymania informacji.

§ 26. 1. Lokale mieszkalne, o których mowa w rozdziale 9 uchwały, nie podlegają zamianie przez okres 5 lat.

2. Do lokali, o których mowa w rozdziale 9 uchwały nie mają zastosowania postanowienia § 14 ust. 1.

Rozdział 10.

Zasady wynajmowania lokali będących pracownią służącą twórcy

§ 27. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu mogą być wynajmowane lokale służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

2. Umowa najmu pracowni artystycznej może być zawarta z osobą prowadzącą aktywnie działalność w dziedzinie kultury i sztuki, będącą absolwentem uczelni artystycznych, z członkami związków i stowarzyszeń twórczych, osobą posiadającą uprawnienia do wykonywania zawodu wydane przez Ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego, z twórcami nieprofesjonalnymi rekomendowanymi przez środowiska twórcze, tj. artystami: malarzami, rzeźbiarzami, fotografikami, grafikami (z wyjątkiem posługujących się wyłącznie techniką komputerową), twórcami w dziedzinie form przemysłowych, tkaniny artystycznej, muzyki oraz z innymi osobami prowadzącymi działalność artystyczną.

3. Po wynajęciu pracowni artystycznej na cele twórcze nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia pracowni na lokal pełniący funkcje mieszkaniowe.

Rozdział 11.

Zasady postępowania z osobami używającymi lokali bez tytułu prawnego, w tym z takimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 28. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostawienia w nim osób zamieszkujących wspólnie z najemcą przez co najmniej ostatnie 5 lat, Prezydent Miasta Sopotu, po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Sopotu, może zawrzeć umowę o najem tego lokalu z małżonkiem nie będącym najemcą, dziećmi, osobami przysposobionymi, rodzicami, pełnoletnim rodzeństwem i innymi, jeżeli:

- 1) osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osiągają średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
 - a) 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) nie posiadają zaległości za lokal będący w zasobie Gminy Miasta Sopotu.

2. Prezydent Miasta Sopotu, po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Sopotu, może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, która stale zamieszkiwała z najemcą i przez okres nie krótszy niż 5 ostatnich **lat do chwili śmierci najemcy**, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe, będąc wnukiem, synową, zięciem, pełnoletnim rodzeństwem zmarłego najemcy albo jego współmałżonką, jeżeli spełniała łącznie poniższe warunki:

- 1) nie posiadają zaległości za lokal będący w zasobie Gminy Miasta Sopotu ;
- 2) osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) osiągają średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
 - a) 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) osoby te i ich małżonkowie w dacie ustania stosunku najmu nie posiadali i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. Jeżeli powierzchnia lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, zajmowanego bez tytułu prawnego przekracza powierzchnię użytkową określoną w § 3 ust. 5 o więcej niż 15%, osobie zajmującej ten lokal proponuje się zawarcie umowy najmu innego, wskazanego przez Wynajmującego lokalu, który powierzchnią odpowiada normom określonym w uchwale.

4. W razie nie przyjęcia propozycji zamiany lokalu, Prezydent Miasta Sopotu nie zawrze umowy najmu lokalu mieszkalnego, a osoba zajmująca ten lokal obowiązana jest do jego opróżnienia w oznaczonym terminie.

§ 29. 1. Osobom, które utraciły prawo użytkowania wieczystego gruntu, a były właścicielami budynku lub lokalu mieszkalnego położonego na tym gruncie i nadal w nim nieprzerwanie zamieszkują, Prezydent Miasta Sopotu może wyrazić zgodę na zawarcie umowy o najem zajmowanego budynku/lokalu .

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, które nie uregulowały należności pieniężnych związanych z użytkowaniem budynków/ lokali, o których wynajem się ubiegają.

§ 30. 1. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego z przyczyny określonej w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, umowa najmu może być zawarta:

- 1) z dotychczasowym najemcą, jeżeli ureguje on swój dług w całości oraz koszty postępowania sądowego;
- 2) z osobami pełnoletnimi, które zamieszkiwały faktycznie wspólnie z byłym najemcą przez okres co najmniej 12 miesięcy przed rozwiązaniem umowy najmu i nadal zamieszkują w lokalu, pod warunkiem uregulowania przez nich długu w całości.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą uzyskać tytuł prawny do lokalu jeżeli:

- 1) powierzchnia użytkowa lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego nie przekracza powierzchni, określonej w § 3 ust. 5 uchwały, o więcej niż 15%;
- 2) średni miesięczny dochód z okresu 12 kolejnych miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku o zawarcie umowy najmu, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie jest mniejszy niż:
 - a) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku dokonywały regularnych comiesięcznych wpłat na konto lokalu z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i opłat z nim związanych.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się również do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, a które po okresie 10 lat od daty jego wydania, spłaciły zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu oraz wszystkie koszty sądowe związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu, o ile nadal zamieszkują w tym lokalu.

4. Jeżeli powierzchnia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego przekracza powierzchnię użytkową określoną w § 3 ust. 5, osobie zajmującej ten lokal proponuje się zawarcie umowy najmu innego, wskazanego przez Wynajmującego lokalu, który powierzchnią odpowiada normom określonym w uchwale (z wyłączeniem osób, wobec których prawomocnym wyrokiem sądowym orzeczono opróżnienie lokalu).

§ 31. 1. Osobom, które nie spełniają warunków określonych w § 30 ust. 1 i 3 uchwały, gmina zaproponuje inny lokal.

2. W razie nie przyjęcia propozycji lokalu, Prezydent Miasta Sopotu odmawia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, dotychczas zajmowanego bez tytułu prawnego, a osoba zajmująca ten lokal obowiązana jest do jego opróżnienia w oznaczonym terminie. Nie opróżnienie lokalu w terminie stanowi podstawę wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

Rozdział 12.

Warunki dokonywania zamiany lokali i wielopłaszczyznowy system zamiany lokali

§ 32. 1. Zamiany lokalu mieszkalnego mogą dokonać osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.

2. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny w obrębie Sopotu za pisemną zgodą Wynajmującego.

3. Zamiany lokali realizowane są według wielopłaszczyznowego systemu zamian lokali, a jego uczestnikami mogą być:

- 1) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) główni lokatorzy posiadający tytuł prawny do lokali spółdzielczych;
- 3) właściciele lokali mieszkalnych, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. Wielopłaszczyznowy system zamiany lokali stosuje się, gdy co najmniej jeden z zamienianych lokali wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu.

5. Dokonanie zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu wymaga zgody Prezydenta Miasta Sopotu, do zamiany innych lokali niezbędna jest zgoda właściciela danego lokalu.

6. Nie dokonuje się zamian lokali, w przypadku gdy przyszedł najemca zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

§ 33. 1. Wynajmujący może zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na inny wolny lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) ile jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) posiadającemu zaległości w opłatach za używanie lokalu, w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu – na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub niższym standardzie;
- 3) posiadającemu zaległości z tytułu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, w celu uniknięcia postępowania o eksmisję – na lokal spełniający warunki przewidziane dla lokalu socjalnego;
- 4) gdy stan zdrowia najemcy lub członka jego rodziny utrudnia korzystanie z lokalu.

2. Osobom, które zajmują samodzielne lokale o powierzchni przekraczającej o 25% powierzchnię, o której mowa w § 3 ust. 5 uchwały, w odniesieniu do liczby zamieszkujących osób, a posiadających zadłużenie czynszowe, Wynajmujący może zaproponować zamianę na lokal mniejszy.

3. Najemcy lokali komunalnych **mogą ubiegać się o wzajemną zamianę** zajmowanego lokalu mieszkalnego w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie;
- 2) zajmowany przez najemcę lokal spełnia kryteria lokalu socjalnego lub nie odpowiada potrzebom najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne, a najemca chce poprawić warunki mieszkaniowe;
- 3) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach;
- 4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

4. Jeżeli zamiana zmierza do rozdzielenia osób wspólnie zamieszkałych w jednym lokalu pomiędzy dwa lub więcej lokali, po dokonaniu zamiany umowa najmu może być zawarta również z wstępnymi, zstępnymi, osobami przysposobionymi albo rodzeństwem najemcy - pod warunkiem, że osoby te zamieszkują stale z najemcą do czasu zamiany lokali i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

5. Zamiana lokali odbywa się za pośrednictwem Urzędu Miasta Sopotu, na podstawie wniosków o zamianę lokalu złożonych przez zainteresowanych zamianą najemców lub innych uczestników wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali.

§ 34. Nie dokonuje się zamiany jeżeli:

- 1) w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) gdy zamiana może być sprzeczna z interesem społecznym;
- 3) dokonanie zamiany mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym;
- 4) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących część lokalu nie objętą zamianą w lokalu niesamodzielnym;
- 5) wnioskodawca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do lokalu innego niż lokal będący przedmiotem zamiany na terenie Sopotu lub miejscowości pobliskiej;
- 6) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony (z pominięciem najmu socjalnego lokali).

Rozdział 13.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 35. 1. Zapewnienie lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności będzie w szczególności realizowane w budynkach nowowytbudowanych.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien:

- 1) być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom;
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r.

3. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, powinien być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

4. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej powinien być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 14.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b. ustawy

§ 36. 1. Gmina, po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Sopotu, może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokale lub budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na cele pomocy społecznej, w szczególności na realizację gminnej strategii rozwiązywania problemów społecznych ze szczególnym uwzględnieniem programów pomocy społecznej, profilaktyki i rozwiązywania problemów alkoholowych i innych, których celem jest integracja osób i rodzin z grup szczególnego ryzyka, o której mowa w art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej, mieszkania chronione oraz lokalnych programów pomocy społecznej.

3. Wyodrębnienie lokali, o których mowa w ust. 1 z zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sopocie.

4. Prezydent Miasta Sopotu przekazuje lokale na cele, o których mowa w ust. 2, Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Sopocie w najem/ użyczenie w drodze zarządzenia.

Rozdział 15. Przepisy końcowe

§ 37. W szczególnie uzasadnionych, wyjątkowych przypadkach Prezydent Miasta Sopotu może, po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Sopotu, wyrazić zgodę na zawarcie umowy o najem lokalu z osobami nie spełniającymi warunków określonych w niniejszej uchwale.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sopotu.

§ 39. Traci moc uchwała Nr V/96/2019 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 marca 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Sopotu

Piotr Bagiński