



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 13 listopada 2015 r.

Poz. 3386

### UCHWAŁA NR XII/161/2015 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 19 października 2015 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 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 594, 1318, z 2014r. poz. 379) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2014r.150)

#### **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 zasobu mieszkaniowego 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 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 (tj. Dz. U. 2014.150);
- 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) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 6) stosunku pracy – należy przez to rozumieć stosunek pracy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 czerwca 1974r. – Kodeks pracy (tj. Dz. U. 2014. 1502 ze zm.);
- 7) lokalu służbowym - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu, przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013. 966 ze zm.);

- 9) 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 (tj. Dz. U.2012. 954);
- 10) 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;
- 11) absolwencie - należy przez to rozumieć osobę, która ukończyła szkołę wyższą.

**§ 3. 1.** Zasady wynajmowania i zamian lokali mieszkalnych w budynkach nowowytbudowanych określi Rada Miasta Sopotu odrębną uchwałą.

2. Prezydent Miasta Sopotu w szczególnie społecznie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady Miasta, przyznaje prawo do lokalu socjalnego z pominięciem kolejności określonej w § 4 ust. 2.

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

4. Normatywna powierzchnia użytkowa lokali wynajmowanych jako lokale mieszkalne i lokale zamienne w przeliczeniu na członków gospodarstwa domowego nie powinna przekraczać:

- 35 m<sup>2</sup> - dla 1 osoby,
- 40 m<sup>2</sup> - dla 2 osób,
- 45 m<sup>2</sup> - dla 3 osób,
- 55 m<sup>2</sup> - dla 4 osób,
- 65 m<sup>2</sup> - dla 5 osób,
- 70 m<sup>2</sup> - dla 6 i dla więcej osób.

5. Prezydent Miasta Sopotu, po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady Miasta, może wynająć lokal mieszkalny, którego normatywna powierzchnia określona w ust. 4, jest przekroczone o nie więcej niż 15%.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady wynajmowania lokali socjalnych.**

**§ 4. 1.** Lokale socjalne wynajmowane są osobom zamieszkującym z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta Sopotu.

2. Lokale socjalne wynajmowane są w szczególności:

- 1) osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- 2) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - a) 100 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 75 % 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 § 27 i 29 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.

3. Na lokale socjalne przeznacza się w szczególności wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu, spełniające co najmniej jedno z podanych niżej kryteriów:

- 1) ogrzewanie piecami węglowymi;
- 2) brak samodzielnej łazienki;
- 3) w.c. usytuowane na klatce schodowej lub poza budynkiem.

**§ 5. 1.** Najem lokalu socjalnego może zostać przedłużony, 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 lokalu socjalnego wzrosły ponad wysokość, określoną w § 4 ust. 2 pkt. 2 uchwały, można zaproponować najemcy lokalu socjalnego zawarcie umowy najmu innego lokalu na czas nieoznaczony w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, o którym mowa w § 31 uchwały lub zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli lokal ten nie kwalifikuje się jako lokal socjalny zgodnie z § 4 ust. 3 uchwały.

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

4. 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 dotychczasowego lokalu jako lokalu socjalnego.

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

### **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 socjalnego lub zamiennego.

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 lub innych izb.

4. Jeżeli po upływie terminu obowiązywania umowy o najem tymczasowego pomieszczenia dochody dotychczasowego najemcy są nie wyższe niż określone w § 4 ust. 2 pkt.2 uchwały, Prezydent Miasta Sopotu może zaproponować najemcy pomieszczenia tymczasowego zawarcie umowy o najem lokalu socjalnego na czas oznaczony.

#### **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 pozostawią do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.**

§ 8. 1. Lokale, które nie są wynajmowane jako socjalne lub zamienne wynajmuje się, z zastrzeżeniem § 10 i 14 uchwały, osobom o niskich dochodach, zamieszkującym z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta Sopotu, nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, pozostającym w trudnej sytuacji życiowej. Uprawnionymi do przyznania lokalu mieszkalnego w szczególności są:

- 1) osoby, które zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m<sup>2</sup> na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania;
- 2) osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - a) 150 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 100 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie wieloosobowym.
- 3) osobom, o których mowa w § 27 i 29 uchwały.

2. Postanowień ust. 1 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.2011.127.721 ze zm.), 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.

3. 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 przeznaczyć co najmniej jeden lokal w danym roku kalendarzowym, 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.

**§ 11.** 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, mogą być:

- 1) wynajmowane jako lokale zamienne;
- 2) wynajmowane jako lokale mieszkalne rodzinom wielodzietnym;
- 3) wynajmowane gospodarstwom domowym, o których mowa w § 22;
- 4) przekazywane na mieszkania chronione;
- 5) przeznaczone do sprzedaży.

2. Umowy o najem lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 4 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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. 4 uchwały (dopuszcza się możliwość przekroczenia powierzchni o 15%).

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

4. 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. 4 uchwały.

**§ 13.** Wyraża się zgodę na prowadzenie przez najemcę lub osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania działalności gospodarczej w części lokalu, o ile działalność ta nie będzie źródłem jakichkolwiek uciążliwości dla pozostałych lokatorów, a lokal nie straci funkcji mieszkalnej tj. charakter tej działalności nie będzie wymagał zmiany sposobu użytkowania lokalu w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2013.1409 ze zm.).

## **Rozdział 6.**

### **Zasady wynajmowania lokali służbowych w ramach Programu „Pierwsze Mieszkanie”.**

**§ 14.** 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 i pracują na terenie Sopotu lub miejscowości pobliskiej.

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 pozostawaniu 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 7.**

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

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

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

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

- 1) 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,
  - e) o których mowa w § 7 pkt 6;
- 3) mieszkalnego.

2. Wykazy, o których mowa w ust. 1, 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. Wykazy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu socjalnego i zamiennego, 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 wniosku.

**§ 17.** 1. Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w § 16 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.

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.

**§ 18.** Postanowień § 16 i 17 nie stosuje do wynajmowania lokali osobom:

- 1) przekwaterowywanym 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 14 uchwały.

**§ 19.1.** 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.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oddawanych do samoremontu.**

**§ 20.** Lokale mieszkalne zakwalifikowane do remontu mogą być wynajmowane osobom fizycznym spełniającym warunki rozdziału 8 niniejszej uchwały.

**§ 21.1.** Lokale samodzielne o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być wynajmowane do samoremontu jeżeli:

- 1) można dokonać ich podziału na dwa lub więcej samodzielnych lokali;
- 2) wnioski dotyczące danego lokalu złożą jednocześnie co najmniej dwóch wnioskodawców, którzy zawarli pomiędzy sobą porozumienie co do wspólnego prowadzenia inwestycji.

2. Lokale samodzielne o powierzchni poniżej 80 m<sup>2</sup> mogą być wynajmowane do samoremontu, jeżeli wnioskodawca przekaże do dyspozycji miasta dotychczas zajmowany lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu.

3. Osoby umieszczone na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego mogą również starać się o pozyskanie lokalu do samoremontu w ramach niniejszej uchwały.

**§ 22.** O przyznanie lokalu mieszkalnego do samoremontu mogą ubiegać się wnioskodawcy prowadzący wspólnie gospodarstwo domowe , w szczególności:

- 1) małżeństwa z dziećmi i osoby wychowujące dzieci;
- 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 rozbiórki i lokalach niemieszkalnych, zakwalifikowani do otrzymania mieszkania na podstawie § 7 pkt. 2, 3 i 4 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 przełączą własność lokalu mieszkalnego na terenie miasta Sopotu na rzecz Gminy Miasta Sopotu.

**§ 23.** Wnioskodawcy, o których mowa w § 22 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 300 % najniższej emerytury;
- 2) nie większy niż 550 % 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 250 % 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.

**§ 24.** 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 większą liczbą dzieci, z bardziej zagęszczonego lokalu, który zostanie przekazany do zasobu Gminy. W przypadku równorzędności wniosków (m.in. co do liczby dzieci) decyzję o jego przyznaniu podejmuje się w drodze losowania.

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

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

**§ 25.** Lokale mieszkalne, o których mowa w rozdziale 8 uchwały, nie podlegają zamianie przez okres 5 lat.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady wynajmowania lokali będących pracownią służącą twórcom.**

**§ 26.** 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 1z 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 10.**

### **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.**

**§ 27.** 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) lokal nie jest obciążony zaległościami.

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 11 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) lokal nie jest obciążony zaległościami;

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 posiadały 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.4 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.

**§ 28.** 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.

**§ 29.** 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 ureguluje on swój dług w całości;

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. 4 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) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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.4, 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).

**§ 30.** 1. Osobom, które nie spełniają warunków określonych w § 29 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 11.**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali i wielopłaszczyznowy system zamiany lokali.**

**§ 31.** 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 przyszły najemca zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

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

- 1) o 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. 4 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 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 zamieszkających 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.

**§ 33.** Nie dokonuje się zamiany jeżeli:

1. w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> 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 lokali socjalnych).

## **Rozdział 12. Przepisy końcowe**

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

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sopotu.

**§ 36.** Traci moc Nr XIX/257/2008 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 września 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu.

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

Przewodniczący Rady Miasta Sopotu  
Wiczesław Augustyniak