

**UCHWAŁA NR XXVI/...../2013
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 14 listopada 2013 r.

**w sprawie określenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasto Elbląg”**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz.266; z 2006 r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz.1833; z 2007 r. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz.1218; z 2010 r. Nr 3, poz.13; z 2011 r. Nr 224, poz.1342; z 2012 r. poz.951), uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg” stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VIII/156/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie określenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Elbląg” (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 121, poz.1606) oraz uchwała Nr X/209/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 października 2003 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Elbląg”(Dz.Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 186, poz.2245).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2014 roku.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz Nowak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVI/...../2013
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 14 listopada 2013 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO ELBLĄG

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg, w tym lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

3. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Prezydent z uwzględnieniem niniejszych zasad.

§ 2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) czynszu wolnym - należy przez to rozumieć czynsz powyżej 3% ustalanego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
- 3) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 71 poz. 734 z późn. zm),
- 4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Elbląg,
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Prezydenta jako organ kontroli społecznej,
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy,
- 8) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy,
- 9) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 6 ustawy,
- 10) miejskich jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć jednostki i zakłady budżetowe,
- 11) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Monitorze Polskim obowiązującą w danym roku kalendarzowym,
- 12) niepełnosprawności - należy przez to rozumieć trwałą lub okresową niezdolność do wypełniania ról społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodującą niezdolność do pracy,
- 13) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę nie zamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i nigdzie nie zameldowaną na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych,
- 14) pełnoletnich wychowankach rodziny zastępczej lub domu dziecka – należy przez to rozumieć usamodzielnionych wychowanków opuszczających pieczę zastępczą, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2013 r. poz. 135 j.t.),

- 15) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 5a ustawy,
- 16) Prezydencie- należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Elbląg,
- 17) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.),
- 18) właściwym departamencie - należy przez to rozumieć Departament Urzędu Miejskiego w Elblągu właściwy do spraw gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 19) wynajmującym - należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 20) zamieszkiwaniu - należy przez to rozumieć zamieszkiwanie na terenie miasta Elbląga pod oznaczonym adresem z zamiarem stałego przebywania.

Rozdział 2.

Warunki wynajmowania lokali mieszkalnych

§ 3. 1. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może ubiegać się osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) średni miesięczny dochód brutto za trzy ostatnie miesiące nie przekracza na osobę 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) zamieszkuje na terenie miasta Elbląga od co najmniej 5 lat,
- 3) powierzchnia mieszkalna dotychczas zajmowanego lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 4 m². W przypadku zamieszkiwania w lokalu osób niepełnosprawnych od powierzchni mieszkalnej odejmuje się 4 m² na każdą osobę z orzeczonym stopniem niepełnosprawności lub 15 m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim,
- 4) nie posiada samodzielnego tytułu prawnego do zajmowania innego mieszkania jak również nie zbyła w okresie 5 ostatnich lat na rzecz innych osób, podmiotów prawa własności, spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa najmu lokalu.

2. O najem lokalu socjalnego może ubiegać się osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) średni miesięczny dochód brutto za trzy ostatnie miesiące nie przekracza na osobę 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) jest bezdomna bądź zagrożona bezdomnością lub spełnia kryteria o których mowa w ust.1 pkt 2, 3 i 4.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Wniosek o najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy wraz z niezbędnymi załącznikami składa się do właściwego departamentu, który dokonuje wstępnej weryfikacji wniosków pod względem spełnienia warunków określonych w § 3.

2. Jeżeli wniosek o najem lokalu nie spełnia wymogów określonych w § 3, Prezydent informuje o tym zainteresowanego na piśmie.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia właściwego departamentu o zmianach adresu zamieszkania lub do korespondencji.

§ 5. 1. Prezydent powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie nie większym niż 6 członków, wyłonioną spośród osób delegowanych przez organizacje społeczne, jednostki organizacyjne oraz przedstawicieli Rady Miejskiej w Elblągu.

2. Komisja działa na podstawie regulaminu zatwierdzonego przez Prezydenta.

3. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały a związanych z najmem lokali.

§ 6. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych spełniające warunki określone w § 3 przekazuje się do Komisji celem zaopiniowania.

2. Komisja opiniuje wnioski o najem lokali w IV kwartale każdego roku oraz w trybie niezwłocznym w przypadkach określonych w niniejszych zasadach.

§ 7. 1. Po zaopiniowaniu wniosków przez Komisję właściwy departament sporządza projekty list przydziału lokali mieszkalnych spośród wniosków osób, które uzyskały pozytywną opinię Komisji. Projekty list podlegają zatwierdzeniu przez Prezydenta.

2. Od projektu listy przydziału mieszkań przysługuje odwołanie do Komisji, które składa się za pośrednictwem właściwego departamentu w terminie 30 dni od dnia wywieszenia list.

3. Komisja rozpatruje odwołania wydając w tych sprawach opinię w trybie niezwłocznym po upływie terminu złożenia odwołania.

4. Listy przydziału lokali mieszkalnych na rok następny sporządzone w układzie alfabetycznym przez właściwy departament, zatwierdza Prezydent w terminie do 31 stycznia.

5. O umieszczeniu na listach przydziału lokali mieszkalnych na dany rok decyduje przede wszystkim szczególnie trudna sytuacja wnioskodawcy oraz warunki określone w § 3.

6. Listy przydziału mieszkań są podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń przy właściwym departamencie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

7. Osobom umieszczonym na listach przydziału lokali mieszkalnych, pracownik właściwego departamentu proponuje lokale do zasiedlenia w kolejności uzależnionej od powierzchni mieszkalnej pozyskanego lokalu.

8. Osobie, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego, bądź lokalu mieszkalnego do remontu kolejna propozycja zostanie przedłożona nie wcześniej niż w terminie jednego roku od daty ostatniej odmowy. Trzykrotna odmowa powoduje skreślenie wnioskodawcy z listy oczekujących na przydział mieszkania.

9. Po przyjęciu przez wnioskodawcę zaproponowanego lokalu Prezydent wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu.

§ 8. 1. Wnioski osób, które nie uzyskały pozytywnej opinii Komisji i tym samym nie zostały umieszczone na liście przydziału mieszkań na dany rok kalendarzowy zostaną przedstawione do ponownego rozpatrzenia w IV kw. następnego roku przy sporządzaniu listy przydziału mieszkań na kolejny rok kalendarzowy.

2. Warunkiem przedstawienia wniosku do ponownego rozpatrzenia przez Komisję jest dokonanie aktualizacji danych przez wnioskodawcę w III kwartale oraz spełnienie warunków określonych w § 3.

3. W przypadku nie złożenia aktualizacji danych w wyznaczonym terminie wniosek nie zostanie uwzględniony przy rozpatrywaniu przez Komisję oraz sporządzaniu listy przydziału mieszkań na dany rok kalendarzowy.

4. Brak aktualizacji danych przez kolejne dwa lata powoduje, że wniosek zostaje wykreślony z rejestru osób ubiegających się o przydział mieszkania.

Rozdział 4.

Pierwszeństwo najmu lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego przysługuje niżej wymienionym osobom:

- 1) pozostającym w szczególnie trudnej sytuacji losowej i które uzyskały pozytywną opinię Komisji,
- 2) które opuściły dom dziecka po uzyskaniu pełnoletności bądź pozostawały do uzyskania pełnoletności w rodzinie zastępczej i które uzyskały pozytywną opinię Komisji,
- 3) które są uprawnione do lokalu socjalnego na mocy orzeczenia sądowego.

2. W przypadku pełnoletnich wychowanków rodziny zastępczej lub domu dziecka, które złożyły wniosek o przydział mieszkania nie później niż 3 lata po opuszczeniu placówki opiekuńczo - wychowawczej lub rodziny zastępczej, stosuje się kryteria określone w § 3 z wyłączeniem ust.1 pkt 3.

3. Komisja wydając opinię, o której mowa w ust. 1 działa w trybie niezwłocznym.

4. Osobom umieszczonym na ostatecznych listach przydziału lokali mieszkalnych, Prezydent proponuje lokale do zasiedlenia w kolejności uzależnionej od powierzchni mieszkalnej pozyskanego lokalu.

5. Osobie, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego kolejna propozycja zostanie przedłożona nie wcześniej niż w terminie jednego roku od daty ostatniej odmowy. Trzykrotna odmowa powoduje skreślenie wnioskodawcy z listy oczekujących na przydział mieszkania.

6. Po przyjęciu przez wnioskodawcę zaproponowanego lokalu, Prezydent wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu.

Rozdział 5.

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 10. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która:

- 1) uzyskała pozytywną opinię Komisji oraz spełnia przynajmniej jedną z przesłanek:
 - a) została umieszczona na ostatecznej liście przydziału lokali mieszkalnych,
 - b) wykonała remont lokalu w trybie ust.2 i 3,
 - c) przysługuje jej pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu,
 - d) została umieszczona na liście wymiany zajmowanego lokalu na lokal o wyższym standardzie ze względu na niepełnosprawność,
 - e) została umieszczona na liście wymiany zajmowanego lokalu ze względu na lokalizację w budynkach o najniższym standardzie,
- 2) wykonała adaptację (nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę) poddasza lub innych powierzchni niemieszkalnych w budynku na lokal mieszkalny w ramach wcześniej zawartej umowy w trybie ust. 4,

2. Zawarcie umowy najmu, o której mowa w ust.1 pkt 1 lit. b poprzedza zawarcie umowy o wykonanie prac remontowych z wynajmującym.

3. Mieszkanie przeznacza się do oddania w najem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, jeżeli wartość brutto niezbędnych nakładów na wykonanie prac remontowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wynosi nie mniej niż 10 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Wysokość nakładów oraz zakres robót określa wynajmujący w oparciu o sporządzony kosztorys. Za prace remontowe uważa się również modernizację mieszkania polegającą na zmianie systemu ogrzewania na mniej uciążliwy dla środowiska naturalnego, bądź wyposażeniu mieszkania w pomieszczenia i instalacje higieniczno – sanitarne przeprowadzoną za pisemną zgodą wynajmującego.

4. Umowę o wykonanie adaptacji (nadbudowy, rozbudowy, przebudowy) pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne, w budynku w którym nie wyodrębniono własności lokali, wynajmujący zawiera z osobą wskazaną przez Prezydenta, która:

- 1) nie posiada zaległości czynszowych w przypadku zajmowania dotychczasowego mieszkania na podstawie tytułu prawnego (dot. nadbudowy i rozbudowy zajmowanego mieszkania),
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (dot. przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych),
- 3) dostarczyła opinię techniczno – budowlaną stwierdzającą możliwość wykonania adaptacji we wskazanym przez nią budynku, pod warunkiem, że lokalizacja tego budynku nie koliduje z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 4) w przypadku ubiegania się o wykonanie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych w danym budynku przez więcej niż jednego wnioskodawcę, Prezydent wskazuje osobę, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego po zasięgnięciu opinii Komisji.

5. Powierzchnia pokoi lokalu mieszkalnego oddawanego w najem w trybie określonym w ust. 1 pkt 1 powinna wynosić na jednego członka gospodarstwa domowego nie mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie mniej niż 10 m². Jeżeli mieszkanie ze względu na nieatrakcyjność nie zostało zaakceptowane przez wnioskodawców umieszczonych na liście przydziału lokalu do remontu to po zasięgnięciu opinii Komisji można odstąpić od stosowania zasad określonych w § 7 i 9. Dane o lokalu, o którym mowa wyżej wraz z informacją o kosztach jego remontu wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W ciągu 21 dni od daty wywieszenia osoby zainteresowane przyjęciem lokalu mogą zgłosić swoją ofertę. Spośród zainteresowanych wybiera się osobę, która znajduje się w szczególnie trudnej sytuacji mieszkaniowej. Warunkiem przyjęcia oferty jest zarejestrowanie osoby w rejestrze osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminy oraz uzyskanie pozytywnej opinii Komisji.

Rozdział 6. Najem lokali socjalnych

§ 11. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, po spełnieniu jednego z niżej wymienionych warunków:

- 1) uzyskała pozytywną opinię Komisji i została umieszczona na ostatecznej liście przydziału lokali socjalnych,
- 2) jest uprawniona do lokalu socjalnego z mocy prawa lub na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się z osobą wskazaną przez Prezydenta na okres nie dłuższy niż 24 miesiące.

3. Prezydent wydając skierowanie, na lokal o którym mowa w ust.1 informuje o skutkach prawnych upływu czasu na jaki zawarta będzie umowa najmu lokalu socjalnego. W przypadku przekroczenia progów dochodowych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 Prezydent może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z wyjątkiem najmu mieszkań w budynkach socjalnych wybudowanych z dofinansowaniem z Banku Gospodarstwa Krajowego.

4. Powierzchnia pokoi lokalu socjalnego oddawanego w najem w trybie określonym w ust. 1 powinna wynosić na jednego członka gospodarstwa domowego nie mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie mniej niż 10 m² tej powierzchni.

5. Wyłącza się możliwość zawierania umów na lokale socjalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały.

Rozdział 7. Najem pomieszczeń tymczasowych

§ 12. 1. Pomieszczenia tymczasowe są przeznaczane, na wniosek komornika dla osób wobec których orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na okres:

- 1) od 1 do 6 miesięcy w odniesieniu do osób przekwaterowywanych z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) 1 miesiąca w odniesieniu do osób przekwaterowywanych z lokali innych niż określone w pkt 1.

3. Wyłącza się możliwość zawierania umów najmu na pomieszczenia tymczasowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których gmina posiada udziały.

Rozdział 8. Lokale zamiennie

§ 13. 1. Gmina zapewnia lokal zamienny najemcom lokali w następujących przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu,
- 2) rozbiórki budynku,
- 3) katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu,

- 4) wykwaterowania najemców z budynków użyteczności publicznej, których gmina jest wyłącznym właścicielem,
- 5) orzeczenia sądowego lub zawartej ugody,
- 6) zmiany sposobu przeznaczenia lokalu lub budynku.

2. W przypadkach o których mowa w ust.1 w stosunku do osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, bądź osób będących najemcami lokalu socjalnego, gmina może wskazać odpowiednio lokal socjalny.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 14. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, gmina może wynająć jako lokale zamienne oraz dokonać zamiany lokalu z urzędu.

2. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² może się ubiegać osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) średni miesięczny dochód brutto na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub w gospodarstwie wieloosobowym przekracza kryterium dochodowe, które jest wymagane przy dodatku mieszkaniowym,
- 2) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego pozostającego w mieszkaniowym zasobie gminy.

3. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w ust.1 może być zawarta z osobą, która:

- 1) uzyskała pozytywną opinię Komisji oraz
- 2) wykonała na własny koszt remont tego lokalu bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.

4. Przed zawarciem umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, dotychczas zajmowany lokal najemca przekazuje wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy.

5. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu wolnego tj. wg stawki wyłonionej w drodze przetargu publicznego osobom które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i osiągają dochód o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

6. Stawka wywoławcza czynszu powinna być określona na poziomie 3% ustalanego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

7. Umowę najmu z osobą wyłonioną w drodze przetargu Prezydent zawiera na czas nieoznaczony.

8. W przypadku konieczności remontu lokalu o którym mowa w ust.5 osoba wyłoniona w drodze przetargu wykonuje go na własny koszt bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.

9. W przypadku braku chętnych na najem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² wolny lokal, Prezydent może przeznaczyć do sprzedaży w drodze przetargu.

Rozdział 10.

Zamiany lokali mieszkalnych

§ 15. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali z inicjatywy najemców lub osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu, jeżeli:

- 1) zamiana lokali o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego,
- 2) celem zamiany jest zamiana lokalu jednej ze stron na lokal o mniejszej powierzchni niż dotychczas zajmowany,
- 3) celem zamiany lokalu jednej ze stron jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni niż dotychczas zajmowany,
- 4) w wyniku zamiany lokalu jedna ze stron, posiadająca dotychczas jeden lokal uzyska większą liczbę lokali, doprowadzając do faktycznego rozdzielenia funkcjonujących i uprawnionych do wspólnego

zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu odrębnych gospodarstw domowych, z zastrzeżeniem że ich najemcami mogą zostać: wstępni, zstępni, osoba która pozostaje w faktycznym pożyciu z najemcą, pełnoletnie rodzeństwo, osoby wobec których najemca jest obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,

- 5) w wyniku zamiany najemcy co najmniej dwóch lokali wyrażą chęć objęcia jednego lokalu z zastrzeżeniem, że najemcą lokalu może zostać: wstępny, zstępny, osoba, która pozostaje w faktycznym pożyciu z najemcą, pełnoletnie rodzeństwo, osoba wobec której najemca jest obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- 6) wystąpią o zamianę lokali z których co najmniej jeden obciążony jest zaległościami z tytułu opłat czynszowych i opłat niezależnych od właściciela, z zastrzeżeniem że dokonanie zamiany może nastąpić po wcześniejszym uregulowaniu długu przez dłużnika lub wpłaceniu jednorazowo do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości przez osobę, która miałaby zostać najemcą zadłużonego lokalu; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przejęcie zadłużenia przez osobę, która miałaby zostać najemcą zadłużonego lokalu oraz jego rozłożenie na raty na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej.

2. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali z inicjatywy gminy, jeżeli:

- 1) najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć wzrostu zadłużenia, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu lub poprzez wpłacenie do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości; a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przejęcie zadłużenia przez osobę, która miałaby zostać najemcą zadłużonego lokalu oraz jego rozłożenie na raty na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej,
- 2) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności gdy:
 - a) dotychczas zajmowany przez najemcę lub byłego najemcę lokal usytuowany jest w budynku, w którym Miasto ma udział w nieruchomości wspólnej a przyszły najemca deklaruje bezzwłoczny wykup tego lokalu,
 - b) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,
 - c) najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu zajmuje lokal, którego powierzchnia użytkowa jest większa niż faktyczna powierzchnia użytkowa, do której przysługiwałaby obniżka dochodowa określona odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu, a w wyniku zamiany otrzyma lokal o mniejszej powierzchni i o niższych wydatkach związanych z jego utrzymaniem.

3. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę uwzględniane są wyłącznie wnioski złożone przez osoby zamieszkujące w lokalu za zgodą właściciela i zameldowane w nim na pobyt stały.

4. Zamiana pomieszczeń tymczasowych jest niedopuszczalna.

§ 16. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lokale wchodzące w skład innych zasobów, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają na dzień złożenia wniosku tytuł prawny do zajmowanych lokali i/lub przedstawią zgodę właściciela do którego należy zajmowany przez nich lokal.

§ 17. Odmawia się zgody na zamianę lokali, jeżeli:

- 1) koszty utrzymania uzyskanego w wyniku zamiany mieszkania są wyższe od kosztów utrzymania dotychczasowego mieszkania a uzyskiwane dochody wnioskodawcy i osób uprawnionych do wspólnego z nim zamieszkiwania nie gwarantują zapłaty czynszu i opłat niezależnych od właściciela,
- 2) wnioskodawca i/lub osoby przez niego wskazane jako uprawnione do wspólnego zamieszkiwania nie są zameldowane na pobyt stały w lokalu zgłoszonym do zamiany lub posiadają tytuł prawny do innego lokalu znajdującego się na terenie gminy,
- 3) w wyniku dokonanej zamiany powierzchnia mieszkalna lokalu byłaby mniejsza niż 4 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego,
- 4) naruszyłyby to zasady współżycia społecznego i uzasadniony interes gminy.

§ 18. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę lokali nie obowiązują warunki określone § 3 i § 14.

§ 19. Szczegółowa procedura dotycząca sposobu realizacji zamian lokali mieszkalnych zostanie określona przez Prezydenta w drodze zarządzenia.

Rozdział 11. Rozszerzenie przedmiotu najmu

§ 20. 1. Przy najmie lokali mieszkalnych należy dążyć do likwidacji lokali wspólnych.

2. Prezydent może skierować najemcę części lokalu mieszkalnego do dokonania zmiany umowy najmu przez rozszerzenie jego przedmiotu o wolną część lokalu.

3. Skierowanie, o którym mowa w ust.2 może również uzyskać najemca lokalu mieszkalnego, do którego bezpośrednio przylega wolne pomieszczenie (nie więcej niż jeden pokój) nie będące samodzielnym lokalem mieszkalnym.

4. W razie ubiegania się o rozszerzenie przedmiotu najmu w trybie, o którym mowa w ust.2 lub ust.3, przez więcej niż jednego najemcę, o sposobie zagospodarowania zwolnionej części lokalu decyduje Prezydent po zasięgnięciu opinii Komisji.

5. W razie zwolnienia części lokalu Prezydent może wskazać lokal zamienny najemcy pozostałej części lokalu.

6. Koszty remontu uzyskanych dodatkowo pomieszczeń ponosi najemca, bez możliwości żądania ich zwrotu.

7. Najemca lokalu, o którym mowa w ust. 2 i 3 przed objęciem lokalu wpłaca kaucję, w trybie § 25 niniejszych zasad.

Rozdział 12.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu, pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 21. 1. Prezydent - po uzyskaniu opinii Komisji - wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu osobie, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego obecnie lokalu poprzez wypowiedzenie umowy najmu lub w drodze prawomocnego wyroku sądowego, o ile ustały przyczyny utraty uprawnień i spełnione są warunki o których mowa w ust. 4.

2. Prezydent - po uzyskaniu opinii Komisji - wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osobie, która spełnia warunki, o których mowa w ust.4 i pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, jeżeli osoba ta zamieszkiwała w lokalu co najmniej 6 lat i nie zalega z opłatami za jego korzystanie. W przypadku konieczności wykonania remontu lokalu, wykonuje go przyszły najemca bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów.

3. Prezydent wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli najem lokalu mieszkalnego ustał z innych przyczyn niż określone w przywołanym przepisie, a osoby te zamieszkiwały w lokalu do czasu rozwiązania umowy najmu i osoby te spełniają warunki, o których mowa w ust. 4.

4. Prawo do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany bez tytułu prawnego lokal uzyskują osoby, o których mowa w ust.1,2 i 3 po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) złożą wniosek z uzasadnieniem,
- 2) zajmują lokal, którego powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 15 m² w gospodarstwie wieloosobowym a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie przekracza 30 m².
- 3) uzyskały pozytywną opinię Komisji,
- 4) średni miesięczny dochód brutto za trzy ostatnie miesiące przekracza kryterium dochodowe wymagane przy dodatku mieszkaniowym ale nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość 250% najniższej emerytury,

5) nie zalegają z opłatami za zajmowany lokal lub zawarły ugodę z wynajmującym w sprawie spłaty zaległości czynszowych i wywiązują się z nałożonego obowiązku przez okres co najmniej 6 miesięcy.

5. Prawo do zawarcia umowy najmu nie przysługuje osobom, które zamieszkują w lokalu w wyniku samowolnego zajęcia.

Rozdział 13. Lokale po eksmisjach

§ 22. 1. W przypadku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego (eksmisji) Prezydent może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu z innym najemcą samodzielnego lokalu komunalnego po spełnieniu następujących warunków:

- 1) złożenia oferty,
- 2) wykonania remontu bez możliwości żądania zwrotu jego kosztów,
- 3) zdania uprzednio zajmowanego lokalu wolnego od osób i rzeczy, wybielkowanego ze sprawną armaturą sanitarną, kuchenką i zlewozmywakiem.

2. Przepisy § 15 ust. 1 pkt 6 i ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

3. W przypadku złożenia ofert na odzyskany w ten sposób lokal przez więcej niż jednego najemcę, wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje Komisja.

Rozdział 14. Kryteria wymiany lokalu mieszkalnego ze względu na niepełnosprawność i lokalizację w budynkach o najniższym standardzie

§ 23. 1. O wymianę obecnie zajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 2) na obecnie zajmowanym lokalu nie ciąży zaległości w opłatach,
- 3) średni miesięczny dochód brutto na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub w gospodarstwie wieloosobowym przekracza kryteria o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1,
- 4) najemca lub członek rodziny posiada aktualne orzeczenie o zakwalifikowaniu przez organy orzekające do jednego z trzech stopni niepełnosprawności (znaczny, umiarkowany, lekki) bądź o całkowitej lub częściowej niezdolności do pracy,
- 5) zajmuje lokal o niskim standardzie (bez łazienki, z ogrzewaniem piecowym) bądź usytuowanym na wyższych kondygnacjach w budynku nieprzystosowanym dla potrzeb osób niepełnosprawnych (bez windy).

2. Wniosek osoby spełniającej warunki o których mowa w ust. 1 zostaje zarejestrowany w rejestrze osób ubiegających się o wymianę mieszkania ze względu na niepełnosprawność i podlega rozpatrzeniu zgodnie z zasadami określonymi w § 6 i § 7.

3. Listę wymian ze względu na niepełnosprawność sporządzoną w układzie alfabetycznym zatwierdza Prezydent.

4. Dla osób niepełnosprawnych lub rodziny z dzieckiem niepełnosprawnym mogą być przeznaczane lokale z mieszkaniowego zasobu gminy położone w częściach parterowych budynków bądź wyposażone w windy.

§ 24. 1. O wymianę zajmowanego lokalu położonego w budynkach mieszkalnych o najniższym standardzie może ubiegać się osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 2) nie posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu,
- 3) średni miesięczny dochód brutto na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza kryterium dochodowego o którym mowa § 21 ust. 4 pkt 4,

4) uzyskała pozytywną opinię Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w zakresie przestrzegania porządku domowego oraz zasad współżycia społecznego w miejscu zamieszkiwania.

2. Wykaz budynków mieszkalnych o najniższym standardzie podlegających wymianie na warunkach określonych w ust.1 określi Prezydent w drodze zarządzenia.

Rozdział 15.

Tryb stosowania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych

§ 25. 1. Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucję należy wpłacić na konto wynajmującego po otrzymaniu skierowania przed zawarciem umowy najmu lokalu.

3. Kaucje gromadzone są przez wynajmującego na wydzielonym oprocentowanym rachunku bankowym według zasad ustalonych z bankiem.

§ 26. Od obowiązku wpłacenia kaucji zwalnia się:

- 1) osoby, które określone są w § 10 ust.1 pkt 1 lit. b, d i e oraz pkt 2,
- 2) najemców lokali zamiennych, socjalnych oraz osoby dokonujące zamiany lokalu o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy,
- 3) osoby, które nabyły uprawnienia na podstawie zrzeczenia prawa do lokalu poprzedniego najemcy i należą do kręgu osób o których mowa w art. 691 Kodeksu cywilnego,
- 4) wychowanków domów dziecka i pozostających w rodzinach zastępczych do czasu uzyskania pełnoletności,
- 5) osoby, które nabyły uprawnienia do lokalu w przypadkach, gdy zrzekły się prawa własności do lokalu mieszkalnego, przywrócono prawo lokatorskie i przejęto mieszkanie ponownie do mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) osoby, które uzyskały lokal mieszkalny w trybie § 14,
- 7) osoby, które uzyskały lokal mieszkalny w trybie § 22,
- 8) osoby powyżej 70 roku życia, których dochód brutto na osobę nie przekracza progów dochodowych wymaganych przy dodatku mieszkaniowym.

§ 27. Kaucja może być rozłożona na raty (maksymalnie do 12 rat miesięcznych) na wniosek najemcy po spełnieniu jednego z niżej wymienionych warunków:

- 1) jest osobą niepełnosprawną,
- 2) samotnie wychowuje małoletnie dzieci,
- 3) przewlekle choruje lub ktoś z członków wspólnego gospodarstwa domowego przewlekle choruje, a związane są z tym niezbędne wydatki na leczenie po przedłożeniu zaświadczenia lekarskiego,
- 4) osiąga dochód brutto na osobę poniżej progów dochodowych wymaganych przy dodatku mieszkaniowym,
- 5) najem dotyczy rodzin wielodzietnych (troje i więcej dzieci).

§ 28. 1. Kaucja podlega zwrotowi przez wynajmującego w przypadku rozwiązania umowy najmu po potrąceniu należności przez wynajmującego z tytułu najmu lokalu i następuje po opróżnieniu lokalu oraz przekazaniu go do wynajmującego w stanie wolnym od osób i rzeczy.

2. W przypadku, gdy najemca nie objął lokalu z własnej winy z kaucji może być potrącony czynsz i inne należności za okres od dnia udostępnienia lokalu.

Rozdział 16.

Kryteria wynajmowania mieszkań w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach przez gminę

§ 29. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gmina buduje nowe mieszkania o pełnym standardzie lub modernizuje istniejące mieszkania w celu:

- 1) poprawy warunków zamieszkiwania dla najemców mieszkań komunalnych oraz odzyskania od tych osób lokali komunalnych, na które zostaną skierowane rodziny umieszczone na listach przydziału,
- 2) oddania w najem tych lokali osobom przekwaterowywanym z budynków przeznaczonych do rozbiórki, uprawnionym do lokali zamiennych.

§ 30. Najemca mieszkania komunalnego może otrzymać skierowanie na zamianę do nowo wybudowanego lub zmodernizowanego mieszkania po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- 1) posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 2) braku zaległości czynszowych na zajmowanym lokalu,
- 3) przekazania lokalu wolnego od osób i rzeczy, wybiałkowanego ze sprawną armaturą sanitarną, kuchenką, zlewozmywakiem (nie dotyczy mieszkań w budynkach przeznaczonych do rozbiórki),
- 4) dokonania wpłaty kaucji w trybie § 25 i § 27 niniejszych zasad, przy czym kaucja ta nie podlega umorzeniu,
- 5) najemca, który dokonał wpłaty kaucji za dotychczasowy lokal, uiszcza kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy zwaloryzowaną kaucją należną za poprzedni lokal a kaucją wymaganą za lokal nowy,
- 6) gwarantowania udokumentowanymi dochodami bieżącego regulowania czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokalu, przy czym średni miesięczny dochód brutto na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub gospodarstwie wieloosobowym powinien przekraczać kryterium dochodowe, które jest wymagane przy dodatku mieszkaniowym,
- 7) uzyskania pozytywnej opinii Komisji.

Rozdział 17.

Kryteria dochodowe gospodarstw domowych uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu

§ 31. Kryteria dochodowe gospodarstw domowych oraz warunki obniżania czynszu określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zatwierdzony odrębną uchwałą Rady Miejskiej.

UZASADNIENIE

Przepis 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 nakłada na radę gminy obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Istniejące zasady wynajmowania mieszkań z 2003 roku zostały uaktualnione oraz dostosowane do obowiązujących przepisów prawa.

W uchwale wprowadzono następujące zmiany:

- utworzono nowy rozdział dotyczący najmu pomieszczeń tymczasowych,
- rozszerzono zakres oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² dając Prezydentowi możliwość oddawania w najem za czynsz wolny na podstawie stawki wyłonionej w drodze przetargu a w przypadku braku chętnych na takie lokale możliwość ich przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu,
- uszczegółowiono zasady realizacji zamian lokali mieszkalnych z uwzględnieniem podziału na zamiany z inicjatywy najemców oraz zamiany dokonywane z inicjatywy gminy,
- rozszerzono zakres rozdziału dotyczącego najmu mieszkań w budynkach nowo wybudowanych o najem mieszkań w budynkach zmodernizowanych przez gminę,
- wprowadzono zasady wymiany zajmowanych mieszkań ze względu na lokalizację w budynkach o najniższym standardzie.

Przedstawiając powyższe zmiany, wnoszę o podjęcie nowej uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.