

**UCHWAŁA NR XXXI/607/2017
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 16 listopada 2017 r.

zmieniająca uchwałę 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 (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz.1610; zm. Dz.U. z 2017 r. poz.1442 i poz.1529) uchwała się, co następuje:

§ 1. W załączniku do uchwały Nr XXVI/721/2013 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 listopada 2013 r. w sprawie określenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg” (t.j. Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2016 r. poz.4394) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 pkt 20 otrzymuje brzmienie:

„20) zamieszkiwaniu – należy przez to rozumieć przebywanie osoby na terenie miasta Elbląga z zamiarem stałego pobytu”

2) w § 2 po pkt 20 dodaje się pkt 21 i 22 w brzmieniu:

„21) remoncie lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć m.in. wymianę lub montaż: stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, źródła ogrzewania, instalacji elektrycznej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej, wymianę lub uzupełnienie tynków na ścianach i suficie, wymianę urządzeń sanitarnych. Wszelkie prace we wskazanym lokalu przyszedł najemca wykonuje wyłącznie we własnym zakresie i na własny koszt, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów lub wliczenia ich w poczet czynszu,

22) powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4 m²”

3) § 3 otrzymuje brzmienie:

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

- 1) posiada średni miesięczny dochód brutto za trzy ostatnie miesiące, który nie przekracza na osobę 190% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 140% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) zamieszkuje na terenie miasta Elbląga od co najmniej roku,
- 3) powierzchnia mieszkalna jej dotychczas zajmowanego lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 6 m² lub 12 m² dla osoby samotnie zamieszkującej. 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 tytułu prawnego do zajmowania innego mieszkania, budynku mieszkalnego lub ich części,
- 5) nie zbyła lokalu w okresie 5 ostatnich lat na rzecz innych osób, podmiotów prawa własności, spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa najmu lokalu chyba że utraciła tytuł prawny w związku z trudną sytuacją zdrowotną lub w wyniku podziału majątku, a uzyskane środki ze zbycia nie pozwalają na zakup lokalu mieszkalnego na wolnym rynku,

6) nie otrzymała jednorazowej odprawy mieszkaniowej wypłaconej na podstawie przepisów o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych.”

4) w § 6 po ust. 2 dodaje się ust.3 w brzmieniu:

„3. Rozpatrzeniu w danym roku podlegają wnioski zarejestrowane do dnia 30 września, natomiast wnioski zarejestrowane po tym terminie będą podlegały rozpatrzeniu w czwartym kwartale roku następnego.”

5) w § 7 ust. 8 i 9 otrzymują brzmienie:

„8. Trzykrotna odmowa przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego bądź lokalu do remontu spowoduje skreślenie wnioskodawcy z list przydziału mieszkań oraz z rejestru osób oczekujących na przydział mieszkania.

9. Po przyjęciu przez wnioskodawcę zaproponowanego lokalu Prezydent wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu. Wnioskodawca winien nadal spełniać warunki określone w § 3.”

6) w § 7 po ust. 9 dodaje się ust. 10 i 11 w brzmieniu:

„10. Samowolne zajęcie bez tytułu prawnego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy lub podnajęcie lokalu od poprzedniego lokatora bez zgody wynajmującego jest podstawą do skreślenia z list i wykazów osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej świadczonej przez gminę.

11. W przypadku zrealizowania list przydziału mieszkań na dany rok kalendarzowy, dopuszcza się utworzenie listy dodatkowej przydziału mieszkań nie później niż do końca III kwartału danego roku z zachowaniem procedury określonej w § 6 i § 7 ust. 1-10.”

7) w § 9 ust. 1 po pkt 3 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) które są repatriantami w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz.1392 z późn. zm.) i uzyskały pozytywną opinię Komisji.”

8) §14 otrzymuje brzmienie:

„§ 14. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddane w najem jako lokale zamienne.

2. W przypadku braku chętnych gmina może dokonać zamiany lokalu z urzędu.

3. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieznaczonej o powierzchni powyżej 80 m² może ubiegać się rodzina licząca 4 osoby i więcej, która spełnia łącznie niżej wymienione warunki:

1) uzyskuje średni miesięczny dochód brutto na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub w gospodarstwie wieloosobowym przekraczający kryterium dochodowe, które jest wymagane przy dodatku mieszkaniowym,

2) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego pozostającego w mieszkaniowym zasobie gminy,

3) wykonała remont tego lokalu na własny koszt bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego, o ile zachodzi konieczność remontu.

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

9) § 21 otrzymuje brzmienie:

„§ 21. 1. Prezydent 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 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 zamieszkuje 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 otrzymują osoby, o których mowa w ust. 1,2 i 3 po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) złożył 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) uzyskały średni miesięczny dochód brutto za trzy ostatnie miesiące, który nie przekroczył kwoty stanowiącej równowartość 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 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.”

10) w § 23 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W przypadku ustania przyczyny niepełnosprawności, gmina może zaproponować osobie zajmującej lokal mieszkalny przystosowany dla osób niepełnosprawnych zamianę na inny lokal mieszkalny.”

11) § 26 otrzymuje brzmienie:

„§ 26. Od obowiązku wpłacenia kaucji zwalnia się:

- 1) osoby, które są określone w § 10 ust.1 pkt1 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) byłych wychowanków domów dziecka oraz osoby, które były objęte opieką przez rodziny zastępcze,
- 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 lub osoby posiadające orzeczoną znaczny bądź umiarkowany stopień niepełnosprawności, których dochód brutto na osobę nie przekracza progów dochodowych wymaganych przy dodatku mieszkaniowym.”

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Elblągu

Marek Pruszek