

**UCHWAŁA NR XVII/517/2021
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz 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 2020 r. poz. 611) 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:

- 1) Uchwała 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”;
- 2) Uchwała Nr IX/162/2015 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 24 września 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg”;
- 3) Uchwała Nr XII/261/2015 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30 grudnia 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg”;
- 4) 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”.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

Załącznik do uchwały Nr XVII/517/2021

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg oraz tymczasowych pomieszczeń.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Prezydent z uwzględnieniem niniejszych Zasad.

§ 2. Definicje pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gmina – Gmina Miasto Elbląg;
- 3) Prezydent – Prezydent Miasta Elbląg;
- 4) właściwy departament – departament Urzędu Miejskiego w Elblągu właściwy do spraw gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 5) zasób – mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu ustawy;
- 6) lokal – lokal w rozumieniu ustawy;
- 7) najem socjalny lokalu – najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy;
- 8) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 9) lokal wspólny – lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pokoi, ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoi, w.c. i innych przynależności;
- 10) tymczasowe pomieszczenie – tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 11) najniższa emerytura – kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 12) czynsz – czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 13) Komisja – Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Prezydenta jako organ kontroli społecznej;
- 14) gospodarstwo domowe – gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 15) dochód gospodarstwa domowego – wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie społeczne, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się jednorazowych świadczeń oraz zasiłków celowych.
- 16) miejskie jednostki organizacyjne – jednostki i zakłady budżetowe;
- 17) niepełnosprawność – trwała lub okresowa niezdolność do wypełniania ról społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodująca niezdolność do pracy;
- 18) pełnoletni wychowankowie rodziny zastępczej lub rodzinnego domu dziecka – osoby usamodzielniane, opuszczające pieczę zastępczą, po uzyskaniu pełnoletności, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- 19) wynajmujący – jednostka zarządzająca budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

- 20) zamieszkiwanie – przebywanie osoby na terenie Gminy Miasto Elbląg z zamiarem stałego pobytu;
- 21) remont lokalu mieszkalnego – wymiana lub montaż: stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, źródła ogrzewania, instalacji elektrycznej, gazowej i wodno – kanalizacyjnej, wymiana lub uzupełnienie tynków na ścianach i suficie, wymiana urządzeń sanitarnych;
- 22) powierzchnia mieszkalna lokalu – łączna powierzchnia 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;
- 23) pobliska miejscowość – pobliska miejscowość w rozumieniu ustawy;
- 24) osoba bezdomna - osoba bezdomna w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

Rozdział 2.

Warunki wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu, w tym wysokość dochodu gospodarstwa domowego

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

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego za trzy ostatnie miesiące nie przekracza na osobę 190% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 140% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) zamieszkuje na terenie miasta Elbląga,
- 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.

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

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego za trzy ostatnie miesiące nie przekracza na osobę 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia kryteria o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 lub
- 3) jest osobą bezdomną bądź zagrożoną bezdomnością.

3. W przypadku pełnoletnich wychowanków rodziny zastępczej lub rodzinnego domu dziecka, których ostatnim miejscem zamieszkiwania była Gmina Miasto Elbląg i które złożyły wniosek o przydział lokalu nie później niż 3 lata po opuszczeniu pieczy zastępczej, stosuje się kryteria określone w § 3 ust. 1 pkt. 1 i 2 z wyłączeniem pkt.3.

Rozdział 3.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokali

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie w sytuacji, gdy:

- 1) pozostaje w szczególnie trudnej sytuacji losowej, spełnia warunki określone w § 3 i która uzyskała pozytywną opinię Komisji,
- 2) jest pełnoletnim wychowankiem rodziny zastępczej lub rodzinnego domu dziecka, spełnia warunki określone w § 3 ust.3 i która uzyskała pozytywną opinię Komisji,
- 3) została uprawniona do najmu socjalnego lokalu na mocy orzeczenia sądownego,
- 4) jest repatriantem w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji i została zaproszona odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy Miasto Elbląg.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieznaczonej oraz najem socjalny lokali, w tym sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 5. 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 adresu do korespondencji.

§ 6. 1. Prezydent powołuje Społeczną Komisję Mieszkańczą 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.

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

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

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

§ 8. 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 lokali mieszkalnych 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. Listy przydziału lokali są podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń przy właściwym departamencie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

7. Trzykrotna odmowa przyjęcia propozycji lokalu mieszkalnego do zasiedlenia bądź lokalu do remontu spowoduje skreślenie wnioskodawcy z list przydziału lokali oraz z rejestru osób oczekujących na przydział lokalu.

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

9. Samowolne zajęcie bez tytułu prawnego lokalu z 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.

10. W przypadku zrealizowania list przydziału mieszkań na dany rok kalendarzowy, dopuszcza się utworzenie listy dodatkowej przydziału lokali nie później niż do końca III kwartału danego roku z zachowaniem procedury określonej w § 7 i § 8.

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

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

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 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 zamiany zajmowanego lokalu na lokal o wyższym standardzie ze względu na niepełnosprawność,
 - e) została umieszczona na liście zamiany 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 przeznaczane 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 wyposażenie mieszkania w pomieszczenia i instalacje higieniczno – sanitarne przeprowadzone za pisemną zgodą wynajmującego.

4. Umowę o wykonanie adaptacji (nadbudowy, przebudowy, 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 lokalu 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 techniczną – 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 mieszkalna lokalu 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 lokal ze względu na nieatrakcyjność nie został zaakceptowany 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 socjalny lokali**

§ 11. 1. Umowa o najem socjalny lokalu może być zawarta z osobą, po spełnieniu jednego z niżej wymienionych warunków:

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

2. Umowę o najem socjalny lokalu zawiera się z osobą wskazaną przez Prezydenta na okres nie dłuższy niż 5 lat.

3. Prezydent wydając skierowanie na lokal, o którym mowa w ust.1 informuje o skutkach prawnych upływu czasu na jaki zawarta będzie umowa o najem socjalny lokalu. 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 lokali w budynkach socjalnych wybudowanych z dofinansowaniem z Banku Gospodarstwa Krajowego.

4. Powierzchnia mieszkalna lokalu oddawanego w najem socjalny 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 najem socjalny lokalu w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały.

6. W przypadku osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego lub osób posiadających najem socjalny lokalu z którego nie mogą korzystać z przyczyn, o których mowa w § 13 ust. 1, Prezydent może wydać skierowanie do innego lokalu w ramach najmu socjalnego.

Rozdział 7. **Najem tymczasowych pomieszczeń**

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

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na okres od 1 do 6 miesięcy w odniesieniu do osób przekwaterowywanych z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz do osób przekwaterowywanych z innych lokali niewchodzących w skład zasobu.

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

Rozdział 8. **Lokale zamienne**

§ 13. 1. Gmina zapewnia lokal zamienny osobom 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. Powierzchnia mieszkalna lokalu zamiennego powinna wynosić na jednego członka gospodarstwa domowego nie mniej niż 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie mniej niż 20 m² tej powierzchni.

Rozdział 9.

Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 14. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w pierwszej kolejności proponuje się osobom:

- 1) ujętym na listach przydziału lokali mieszkalnych, które osiągają dochód o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 lub
- 2) zamieszkującym w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki lub
- 3) ubiegającym się o zamianę lokalu z urzędu, które wykonują remont we własnym zakresie bez możliwości żądania zwrotu jego kosztów lub zaliczenia na poczet przyszłego czynszu. Przy zamianie lokalu z urzędu obowiązują kryteria dochodowe, o których mowa w § 22 ust. 3 pkt.4.

2. W przypadku braku chętnych objęciem lokalu przez osoby o których mowa w ust. 1, lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² może być przeznaczony na wykonywanie innych zadań gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

3. Wyłącza się możliwość wykorzystywania lokali na cele o których mowa w ust. 2 w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały.

4. W przypadku braku chętnych na najem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² w trybie o którym mowa w ust. 1 i 2, Prezydent może przeznaczyć przedmiotowy lokal 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 jest obciążony 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 wpłcenie do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości. 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 gmina ma udział w nieruchomości wspólnej a przyszły najemca deklaruje bezzwrotny wykup tego lokalu,
 - b) zamiana prowadzi do likwidacji lokali wspólnych,
 - 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 kosztach związanych z jego utrzymaniem.

3. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę uwzględnione są wyłącznie wnioski złożone przez osoby faktycznie zamieszkujące w lokalu za zgodą właściciela.

§ 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 przedstawia zgodę właściciela do którego należy zajmowany przez nich lokal.

§ 17. 1. O zamianę 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 na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza kryterium dochodowego o którym mowa w §22 ust. 4 pkt 4.

2. Wykaz budynków mieszkalnych o najniższym standardzie podlegających zamianie na warunkach o których mowa w ust.1 określi Prezydent w drodze zarządzenia.

§ 18. 1. Odmawia się zgody na zamianę lokali, jeżeli wystąpi co najmniej jedna z przesłanek:

- 1) zostają przekroczone kryteria dochodowe o których mowa w § 22 ust.3 pkt 4,
- 2) koszty utrzymania uzyskanego w wyniku zamiany lokalu są wyższe od kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu a uzyskiwane dochody wnioskodawcy i osób uprawnionych do wspólnego z nim zamieszkiwania nie gwarantują zapłaty czynszu i opłat niezależnych od właściciela,
- 3) wnioskodawca i/lub osoby przez niego wskazane jako uprawnione do wspólnego zamieszkiwania faktycznie nie zamieszkują w lokalu zgłoszonym do zamiany lub posiadają tytuł prawny do innego lokalu znajdującego się na terenie gminy,

- 4) w wyniku dokonanej zamiany powierzchnia mieszkalna lokalu byłaby mniejsza niż 4 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego,
- 5) naruszyłyby to zasady współżycia społecznego i uzasadniony interes gminy.

2. Zamiana tymczasowych pomieszczeń jest niedopuszczalna.

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

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

Rozdział 11.

Rozszerzenie przedmiotu najmu

§ 21. 1. Gmina będzie dążyć do likwidacji lokali wspólnych.

2. W przypadku zwolnienia części lokalu wspólnego, Prezydent może skierować najemcę pozostałej części tego lokalu do zawarcia nowej umowy najmu poprzez rozszerzenie przedmiotu najmu o wolną część lokalu.

3. Skierowanie o którym mowa w ust. 2 może również uzyskać najemca lokalu mieszkalnego, do którego bezpośrednio przylega wolne pomieszczenie, w tym 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. Koszty remontu uzyskanych dodatkowo pomieszczeń ponosi najemca, bez możliwości żądania ich zwrotu.

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

7. W razie zwolnienia części lokalu wspólnego, Prezydent może wskazać lokal zamienny najemcy pozostałej części lokalu.

Rozdział 12.

Zasady postępowania w stosunku do osób nieposiadających tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 22. 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.3.

2. 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.3.

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

- 1) złoży wniosek z uzasadnieniem,
- 2) zajmuje 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) uzyskała pozytywną opinię Komisji,
- 4) uzyskała średni miesięczny dochód za trzy ostatnie miesiące, który nie przekroczył kwoty stanowiącej równowartość 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. Dochód przedstawiają wszyscy członkowie gospodarstwa domowego.
- 5) nie zalega z opłatami za zajmowany lokal gminny lub zawarła ugodę z wynajmującym w sprawie spłaty zaległości czynszowych w ratach i wywiązuje się z nałożonego obowiązku przez okres co najmniej 6 miesięcy.

4. Prezydent wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osobie, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) złoży wniosek z uzasadnieniem,
- 2) zamieszkuje w lokalu co najmniej 6 lat i nie zalega z opłatami za jego korzystanie,
- 3) zajmuje lokal, którego powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie przekracza 20 m²,
- 4) uzyskała pozytywną opinię Komisji,
- 5) uzyskała średni miesięczny dochód za trzy ostatnie miesiące, który nie przekroczył kwoty stanowiącej równowartość 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. Dochód przedstawiają wszyscy członkowie gospodarstwa domowego.
- 6) W przypadku konieczności wykonania remontu lokalu, wykonuje go przyszły najemca bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów.

5. Prawo do zawarcia umowy najmu nie przysługuje osobom, które zamieszkują w lokalu w wyniku samowolnego zajęcia i nie posiadają tytułu prawnego do tego lokalu.

Rozdział 13. Lokale po eksmisjach

§ 23. 1. W przypadku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego o eksmisji Prezydent może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu z innym najemcą samodzielnego lokalu mieszkalnego po spełnieniu przez niego następujących warunków:

- 1) złoży wniosek o zamianę lokalu na lokal po eksmisji,
- 2) wykona remont lokalu we własnym zakresie bez możliwości żądania zwrotu jego kosztów lub zaliczenia na poczet przyszłego czynszu,
- 3) przekaze uprzednio zajmowany lokal wolny od osób i rzeczy, przygotowany do ponownego zasiedlenia.

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

3. W przypadku złożenia wniosków na odzyskany lokal po eksmisji przez więcej niż jednego najemcę, wyboru wniosku dokonuje Komisja.

Rozdział 14. Warunki jakie muszą spełniać lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych oraz kryteria zamiany takich lokali

§ 24. 1. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności posiadają następujące warunki:

- 1) możliwość zamiany brodzika zamiast wanny,
- 2) poszerzone otwory drzwiowe,
- 3) wyrównany poziom posadzek,
- 4) położenie lokalu na parterze lub w budynku z windą.

2. O zamianę obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego ze względu na niepełnosprawność może ubiegać się osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 2) na obecnie zajmowanym lokalu nie ciąży zaległości w opłatach,
- 3) 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,

4) zajmuje lokal o niskim standardzie bądź usytuowany na wyższych kondygnacjach w budynku nieprzystosowanym dla potrzeb osób niepełnosprawnych (bez windy).

3. Wniosek osoby spełniającej kryteria o których mowa w ust.2 zostaje ujęty w rejestrze osób ubiegających się o zamianę lokalu ze względu na niepełnosprawność i podlega rozpatrzeniu zgodnie z zasadami określonymi w §7 i §8.

4. Listę zamiany lokalu mieszkalnego ze względu na niepełnosprawność sporządzoną w układzie alfabetycznym zatwierdza Prezydent.

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

Rozdział 15.

Tryb stosowania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych

§ 25. 1. Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję w wysokości 6 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczoną według stawek czynszu 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 są określone w § 10 ust.1 pkt 1 lit. b,d i e oraz pkt 2,
- 2) najemców lokali zamiennych, najmu socjalnego lokali oraz osoby dokonujące zamiany lokalu,
- 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 rodzinnych domów dziecka i rodziny zastępczej,
- 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 § 23,
- 8) osoby powyżej 70 roku życia lub osoby posiadające orzeczony znaczny bądź umiarkowany stopień niepełnosprawności, których dochód na osobę nie przekracza progów dochodowych wymaganych przy dodatku mieszkaniowym.

§ 27. Kaucja może być rozłożona na raty (maksymalnie do 6 rat miesięcznych) na wniosek najemcy po spełnieniu jednego z niżej wymienionych warunków:

- 1) jest osobą niepełnosprawną,
- 2) samotnie wychowuje małoletnie dzieci,
- 3) przewlekłe choruje lub ktoś z członków wspólnego gospodarstwa domowego przewlekłe choruje, z czym związane są niezbędne wydatki na leczenie (należy przedłożyć zaświadczenie lekarskie),
- 4) osiąga dochód 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 wynajmującemu 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.

Warunki wynajmowania lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach przez gminę

§ 29. Dążąc do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gmina może budować nowe lokale o pełnym standardzie lub modernizować istniejące budynki i lokale w celu:

- 1) poprawy warunków zamieszkiwania dla najemców lokali gminnych oraz odzyskania od tych osób zajmowanych lokali, 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 lokalu gminnego może otrzymać skierowanie na zamianę do nowo wybudowanego lub zmodernizowanego lokalu po spełnieniu łącznie niżej wymienionych warunków:

- 1) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 2) nie zalega z opłatami za zajmowany lokal,
- 3) przekaże uprzednio zajmowany lokal wolny od osób i rzeczy, przygotowany do ponownego zasiedlenia (nie dotyczy lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki),
- 4) dokona wpłaty kaucji w trybie §25 i § 27 niniejszych zasad, przy czym kaucja ta nie podlega umorzeniu. 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,
- 5) gwarantuje udokumentowanymi dochodami bieżące regulowanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela, przy czym średni miesięczny dochód za trzy ostatnie miesiące nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 6) uzyskał pozytywną opinię Komisji.

Rozdział 17.

Kryteria dochodowe gospodarstw domowych uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu

§ 31. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka dochodowa stawki bazowej czynszu w %
Do 125% najniższej emerytury	Do 85% najniższej emerytury	30%
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	20%
Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	10%

Rozdział 18.

Okresowa weryfikacja spełniania przez najemcę kryterium dochodowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony

§ 32. 1. Nie częściej niż co 3 lata, najemcy lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony podlegają weryfikacji spełniania kryterium dochodowego uzasadniającego oddanie w najem zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

2. Przyjmuje się kryteria dochodowe do weryfikacji o której mowa w ust.1 dla gospodarstw jedno i wieloosobowych w wysokości określonej w § 22 ust. 3 pkt. 4.

3. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu za zajmowany przez najemcę lokal.

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.

5. Maksymalna wysokość czynszu ustalona zgodnie z ust. 4 nie powinna przekraczać w skali roku 3% 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.