

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Elbląg**

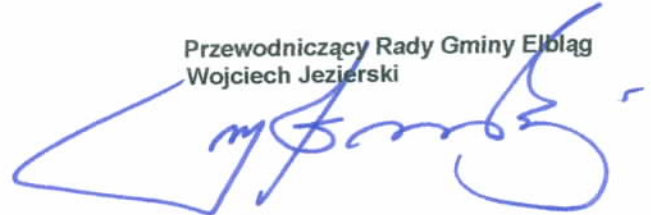
Na podstawie art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust.3, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz.266, Nr 69 poz. 626; z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833; z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15; art.40 ust.1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz.1055,Nr 116 poz.1203, Nr 167 poz.1759; z 2005 r. Nr 172 poz.1441 Nr 175 poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 Nr 181 poz.1337; z 2007 r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974 i Nr 173 poz.1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420 ), Rada Gminy Elbląg uchwała, co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Elbląg, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy Elbląg  
Wojciech Jezierski



## ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ELBLĄG.

### Rozdział I

#### Postanowienia ogólne

§ 1 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy Elbląg, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz.266 z późn. zm.).

2. Do mieszkaniowego zasobu Gminy Elbląg, zwanej dalej „zasobem mieszkaniowym”, należą wszystkie lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy Elbląg.

3. Uchwała określa:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

4. Przepisy powołane w załączniku do uchwały bez bliższego określenia oznaczają przepisy ustawy dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz.266 z późn. zm.).

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o :

- mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy Elbląg,
- dochodzie** – wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej,
- mieszkańcach gminy** – należy przez to rozumieć osoby stale zameldowane i zamieszkałe na terenie Gminy Elbląg.
- bezdomni** – osoby nie posiadające stałego miejsca zamieszkania, których ostatnim miejscem zameldowania była Gmina Elbląg.
- stałym zamieszkiwaniu z najemcą** – należy rozumieć wspólne i niepodzielne zamieszkiwanie całego lokalu oraz zameldowanie przez okres co najmniej ostatnich 5 lat.
- wynajmującym** – oznacza to Gminę Elbląg, w imieniu której działa Wójt Gminy.
- lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan

techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

**8. gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokal wywodzą z prawa tej osoby.

**9. najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski".

## Rozdział II

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

§ 3. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. O lokale socjalne mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 4. 1. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% poziomu określonego w § 3 ust. 1 oraz ust. 2.

§ 5. Czynsze za lokale socjalne nie mogą przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## Rozdział III

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

§ 6.1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,

2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych ( Dz.U. z 2008 r. Nr 14 poz. 92 z późn. zmianami),

3) osoby zajmujące lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

4) osoby zamieszkujące w lokalach o bardzo złym stanie technicznym, duża wilgotność, zagrzybienie itp.

5) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do kapitalnego remontu lub rozbiórki,

6) osoby bezdomne,

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

## Rozdział IV

**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego**

§ 7. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być osoby, o których mowa w § 2 pkt. 3 i spełniające łącznie następujące kryteria:

a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;

b) spełniają warunki, o których mowa w § 3 ust. 1 lub 2.

**§ 8.** Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się z osobami, o których mowa w § 2 pkt 3, oraz które spełniają jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- a) nabyły prawa do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- b) spełniają warunki określone w § 3 ust. 2,
- c) opuścili dom dziecka lub rodzinę zastępczą po uzyskaniu pełnoletności,
- d) trwale zalegają z opłatami za zajmowany lokal komunalny przez więcej niż trzy okresy płatności i dobrowolnie przyjęły ofertę przyjęcia lokalu socjalnego lub same taką ofertę złożyły, oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

**§ 9.1.** Pierwszeństwo w najmie lokali znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym mają osoby, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej. Osoby te muszą spełniać kryterium określone w § 2 pkt 3.

2. Umowę najmu na lokal znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a ponadto:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) utrzymuje lokal w należytym stanie.

3. Umowę najmu lokali znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym należy rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może ten lokal używać.

## Rozdział V

**Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.**

**§ 10. 1.** Najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego mogą dokonywać między sobą zamiany wynajętych im lokali mieszkalnych, za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego na lokal spoza tego zasobu, może być dokonana pod warunkiem uzyskania przez ubiegającego się o zamianę pisemnej zgody właścicieli obu lokali. Dla nabycia tytułu prawnego lokalu mieszkalnego w wyniku zamiany konieczne jest zrzeczenie się przez osoby zamieniające lokale, uprawnień do dotychczasowych lokali.

3. Wynajmujący odmówi zgody na zamianę, jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie spełni kryteriów o których mowa w § 2 ust. 7.

4. Stan techniczny lokali, które będą przedmiotem zamiany, powinien wykazywać ten sam poziom, chyba że najemcy uzgodnili inaczej za wyraźną zgodą wynajmującego.

5. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

## Rozdział VI

**Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

**§ 11. 1.** Proces przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Elbląg, rozpocznie się z chwilą, kiedy lokal może być przedmiotem najmu.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w Rozdz. IV niniejszych zasad wynajmowania lokali.

3. Wniosek winien zawierać następujące dane:

- imię i nazwisko wnioskodawcy;
- imię i nazwisko osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania;
- dane eksploatacyjne lokalu, w którym obecnie zamieszkuje wnioskodawca, potwierdzone przez właściciela, zarządcę lub administratora;
- dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 6 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do składania informacji o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.
5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych, dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędną do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.
6. Wnioski nie spełniające wymogów zostają nie rozpatrzone, a pozostałym wnioskodawcom nadaje się kolejny numer w rejestrze osób oczekujących na rozpatrzenie wniosku.
7. W przypadkach budzących zastrzeżenia przeprowadza się wizję w miejscu stałego pobytu wnioskodawcy.
8. Ustalenie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu następuje w formie listy.
9. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowanie wniosków o najem lokali sprawuje Komisja ds. Mieszkaniowych.
10. Ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu zatwierdza Wójt.

**§ 12.1.** W celu zabezpieczenia prawidłowości gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Elbląg, Rada Gminy dokonuje wyboru Komisji ds. Mieszkaniowych.

2. Skład Komisji ds. Mieszkaniowych stanowią trzech radnych Rady Gminy Elbląg, jeden pracownik Urzędu Gminy Elbląg oraz jeden pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Komisję powołuje Rada Gminy w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów. Kadencja Komisji równa jest kadencji Rady Gminy. Posiedzenie Komisji zwołuje przewodniczący komisji. Pierwsze posiedzenie zwołuje Przewodniczący Rady Gminy w terminie 30 dni od dnia powołania Komisji. Komisja na pierwszym posiedzeniu wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Zastępcę Przewodniczącego. Posiedzenie Komisji odbywa się w miarę potrzeby. Prowadzi je przewodniczący lub jego zastępca podczas nieobecności przewodniczącego. Z posiedzeń komisji sporządza się protokoły, które przedkładane są Wójtowi Gminy Elbląg celem podjęcia decyzji. Decyzje podjęte przez Komisję będą ważne przy obecności co najmniej 3 osób z Komisji. Przy równej liczbie głosów rozstrzyga głos przewodniczącego.

## Rozdział VII

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.**

**§ 13. 1.** Pełnoletni zstępni i wstępni najemcy lub jego współmałżonka, rodzeństwo, zięć, synowa, osoby przysposobione oraz osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę, mają prawo do najmu tego lokalu, jeżeli spełniają warunki określone w § 2 pkt 3.

2. Zawarcie umowy najmu może nastąpić na wniosek osoby, o której mowa w ust. 1, złożony w terminie 3 miesięcy od chwili opuszczenia lokalu przez najemcę.

**§ 14. 1.** Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- a) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe wobec wynajmującego i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu;
- b) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym, do czasu rozpatrzenia wniosku o nawiązanie stosunku najmu;
- c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- d) są mieszkańcami Gminy Elbląg.

2. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa pokoi przekracza 10m<sup>2</sup> na osobę, wynajmujący może wskazać lokal, w którym na osobę będzie przypadła powierzchnia łączna pokoi nie mniejsza niż 5m<sup>2</sup>. Odmowa przyjęcia wskazanego lokalu będzie oznaczała rezygnację z zawarcia umowy najmu.

3. Rozpatrywanie wniosków w tej sprawie należy do kompetencji Wójta.

4. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostającego po opuszczeniu lokalu przez najemcę, zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku nie zastosowania się do wezwania, sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

**§ 15.** Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, jeżeli:

- 1) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;

2) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

3) legitymuje się stałym zameldowaniem w tym lokalu.

§ 16. Najem, o którym mowa w § 15 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

§ 17. Do zawierania umów, o których mowa w rozdziale VII, nie stosuje się trybu, o którym mowa w § 11 niniejszej uchwały.

## Rozdział VIII

### **Kryteria oddania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>.**

§ 18.1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m<sup>2</sup> może być poprzedzone przetargiem, celem którego ustalenie jest najwyższej stawki czynszu.

2. Lokale takie mogą być przeznaczane do najmu dla rodzin wielodzietnych na zasadach określonych w § 11.

## Rozdział IX

### **Przepisy końcowe**

§ 19. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.