

UCHWAŁA NR XXI/198/08 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 26 lutego 2008 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ełku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 20 ust. 1 i ust. 3, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3, art. 22, art. 23, art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

Rozdział 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Miasto Ełk tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

§ 2.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) mieście - należy przez to rozumieć Miasto Ełk;
- 4) wynajmującym - należy przez to rozumieć Miasto Ełk;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta Ełku;
- 6) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w punkcie 1;
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez wnioskodawcę, samodzielnie zajmującego lokal, albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 8) rodzinie zastępczej - należy przez to rozumieć rodziny określone w art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64, poz. 593 z późn. zm.);
- 9) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 10) Osoba bezdomna - według definicji prawnej zawartej w „Ustawie o pomocy społecznej” należy przez to rozumieć „osobę niezamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i niezameldowaną na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych, a także osobę niezamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania”.

Rozdział 2

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY

§ 3.

Za osoby spełniające warunki do oddania w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Miasta Ełku uważa się osoby (gospodarstwa domowe), które spełniają łącznie następujące kryteria:

1. nie posiadają wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego,
2. udokumentowany średni miesięczny ich dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
 - a) 150% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie wieloosobowym,
3. zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania,
4. zamieszkują na terenie Miasta Ełku co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Ełku. Zamieszkiwanie, o którym mowa, winno być udokumentowane,
5. w okresie ostatnich 5 lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom:
 - a) prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - d) prawa najmu lokalu mieszkalnego.

§ 4.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcy opłacającemu w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, któremu wypowiedziano najem na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy,
- 2) osobom dotychczas zamieszkującym z głównym najemcą tj. jego dzieciom, osobom przysposobionym, rodzicom lub rodzeństwu w przypadku, gdy główny najemca opuścił ten lokal przenosząc się do tej samej lub pobliskiej miejscowości do lokalu lub domu (dotyczy terenu powiatu ełckiego), stanowiącym jego własność bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu, albo spółdzielczego prawa do lokalu i powierzchnia tego lokalu nie zapewniłaby w/w osobom co najmniej 7 m² powierzchni pokoi,
- 3) osobom dokonującym wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych,
- 4) osobom zakwalifikowanym do zamiany lokalu przez Miasto,
- 5) osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na budowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 6) osobom, które pozostały w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę w przypadku opuszczenia części tego lokalu (dotyczy lokali o wspólnych przedpokojach, łazienkach i w. c.),

- 7) pozostałym w lokalu po zgonie najemcy rodzicom, pełnoletniemu rodzeństwu oraz wnukom, którzy po uzyskaniu pełnoletności stale zamieszkiwali z najemcą do chwili jego śmierci przez okres 5 lat i jest to potwierdzone meldunkiem i nie przysługuje im ani ich małżonkom tytuł prawny do innego lokalu.

Rozdział 3

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI SOCJALNYCH

§ 5.

1. Za osoby spełniające warunki do oddania w najem lokalu socjalnego z zasobów komunalnych Miasta Ełku uważa się osoby (gospodarstwa domowe), które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) nie posiadają wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego,
- 2) udokumentowany średni miesięczny ich dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, nie przekracza:
 - a) 75% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 50% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) zamieszkują w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania, nie przekracza 5 m²,
- 4) zamieszkują na terenie Miasta Ełku co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Ełku. Zamieszkiwanie, o którym mowa, winno być udokumentowane,
- 5) w okresie ostatnich 5 lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom:
 - a) prawa własności, współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - d) prawa najmu lokalu mieszkalnego.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem także osobom, które opuściły Dom Dziecka lub Rodzinę Zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i pochodzą z Miasta Ełku oraz:

- a) nie mają możliwości powrotu do miejsca stałego zameldowania
- b) wystąpiły z wnioskiem o najem lokalu socjalnego nie później niż 3 lata od daty uzyskania pełnoletności.

Przy zawieraniu umowy najmu w trybie opisanym w ust. 2 i 3 pkt 2) nie stosuje się kryteriów dochodowych opisanych w ust. 1 pkt 2).

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na lokal socjalny posiadają osoby:

- 1) umieszczone przez Społeczną Komisję Mieszkaniową na liście przydziałów

2) posiadające prawomocne wyroki sądowe o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego

- a) o kolejności złożenia oferty najmu lokalu socjalnego decyduje data wpływu prawomocnego wyroku sądowego; w szczególnych przypadkach Prezydent Miasta po otrzymaniu opinii co najmniej dwóch instytucji zajmujących się sprawami społecznymi, takich jak: MOPS, kurator zawodowy, Policja, Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie – może dokonać zmiany kolejności,
- b) realizacja wyroków następuje w miarę uzysku mieszkań.

4. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata.

5. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków wymienionych w ust. 1 w stosunku do osób, które utraciły mieszkanie wskutek pożaru, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej.

6. Umowę najmu lokalu socjalnego można, po upływie oznaczonego w niej czasu, przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

7. Z osobami ubiegającymi się o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego posiadającymi dochód kwalifikujący do zawarcia kolejnej umowy najmu, a posiadającymi zaległości czynszowe, Prezydent Miasta może przedłużyć umowę najmu na kolejne 3 lata pod warunkiem zawarcia ugody spłaty długu.

8. W przypadku wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad ustalony w § 5 ust. 1 pkt 2) z osobą spełniającą kryteria określone w § 3 uchwały - nie przedłuża się umowy najmu lokalu, lecz proponuje się najemcy zawarcie umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal lub wynajęcie innego lokalu komunalnego.

9. Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu mieszkalnego przyznał prawo do lokalu socjalnego, może zostać zaproponowane zawarcie umowy najmu dotychczasowego lokalu jako lokalu socjalnego, jeżeli lokal ten spełnia warunki określone w § 5 ust. 10 uchwały.

10. Na lokale socjalne przeznaczają się w pierwszej kolejności wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ełku, spełniające co najmniej dwa z podanych niżej kryteriów:

- 1) ogrzewanie piecami węglowymi
- 2) wspólna łazienka
- 3) w. c. usytuowane na klatce schodowej lub poza budynkiem.

11. Do lokali socjalnych zalicza się - między innymi - niżej wymienione:

- w budynku, przy ulicy E. Orzeszkowej 15A – 22 lokale,
- w budynku, przy ulicy Sikorskiego 36-38 – 15 lokali,
- w budynku, przy ulicy Szkolnej 5 w Stradunach – 5 lokali.

Rozdział 4

WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI KOMUNALNYCH

§ 6.

1. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu, jeżeli:

- 1) zakwalifikują się do zamiany ze względu na stan zdrowia (trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego),

2) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia pokoi wynosi mniej niż 5 m² na jednego członka gospodarstwa domowego.

2. Przyjmuje się zasadę nierozpatrywania wniosków o ujęcie na listę zamian lokali na dany rok osób, które:

- 1) otrzymały mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich dziesięciu lat,
- 2) zalegają w opłacie czynszowej co najmniej za trzy pełne okresy płatności,
- 3) zajmują lokal, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego zapewnia co najmniej 5 m² z wyjątkiem § 6 ust. 1 pkt 1).
- 4) ubiegają się o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy, a korzystają z dodatku mieszkaniowego, obniżki czynszu lub pomocy z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Dopuszcza się możliwość odstępienia od warunków wymienionych w ust. 2 pkt 1 – 4 w stosunku do osób, które utraciły mieszkanie wskutek pożaru, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej.

4. W przypadku powstania zaległości czynszowej za dotychczas zajmowany lokal w wysokości co najmniej sześciomiesięcznych pełnych okresów płatności, osoba umieszczona na liście zamian zostaje z niej skreślona, chyba, że spłaci należność w ciągu 7 dni od otrzymania pisma o zamiarze skreślenia.

§ 7.

1. Urząd Miasta Ełku wyraża zgodę na wzajemną zamianę lokali pomiędzy:

- a) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ełku;
- b) na zamianę pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. W przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do różnych właścicieli wymagane jest uzyskanie zgody dysponentów tych lokali.

3. Wynajmujący odmówi zgody na zamianę pomiędzy najemcą lokalu stanowiącego własność Miasta Ełku a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, jeżeli:

- a) wskutek zamiany powierzchnia pokoi w lokalu gminnym nie zapewnia 5 m² na członka gospodarstwa domowego,
- b) wnioskodawcy posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu.

Rozdział 5

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ORAZ ICH ZAMIANĘ

§ 8.

1. Osoby ubiegające się o najem lub zamianę lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z udokumentowaniem danych określonych w uchwale w terminie do dnia 31 sierpnia roku poprzedzającego sporządzenie listy.

2. Przyjmowanie i rejestrację wniosków prowadzi Referat do spraw lokalowych Wydziału Mienia Komunalnego Urzędu Miasta. W przypadku niekompletnego wniosku, wyznacza się dodatkowy termin na jego uzupełnienie.

§ 9.

1. Rada Miasta Ełku określając sposób poddawania kontroli społecznej wniosków osób ubiegających się o przydział lub zamianę lokali powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją”.
2. Rada Miasta Ełku powołuje Komisję na okres 4 lat i zatwierdza regulamin jej działania.
3. W skład Komisji powołuje się przedstawicieli w liczbie do 20 osób, w szczególności spośród:
 - a) Rady Miasta Ełku ,
 - b) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
 - c) Związków Zawodowych.
4. Komisja na swym pierwszym posiedzeniu wybiera ze swego grona przewodniczącego, jednego zastępcę, sekretarza.
5. Komisja obraduje na posiedzeniach z udziałem co najmniej połowy składu przy obecności przewodniczącego, jednego z zastępców lub sekretarza oraz przyjmuje regulamin działania na okres kadencji.
6. Zmiany w składzie osobowym Komisji następują w drodze uchwały Rady Miasta Ełku na umotywowany wniosek instytucji występującej z wnioskiem o odwołanie swego przedstawiciela z jej składu.
7. Upoważnia się Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego do zwoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
8. Kompetencje Społecznej Komisji Mieszkaniowej:
 - 1) dokonywanie wizji lokalnych oraz przeprowadzanie indywidualnych rozmów w celu określenia warunków mieszkaniowych i bytowych osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
 - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przydział lub zamianę lokalu;
 - 3) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokali na czas nieoznaczony, lokali socjalnych oraz zamiany mieszkań;
 - 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.
9. Obsługę techniczno - kancelaryjną prowadzi Wydział Mienia Komunalnego Urzędu Miasta Ełku.
10. Oględziny pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokali z zasobów komunalnych winny być dokonywane przez co najmniej dwóch członków Komisji.
11. Z posiedzeń Komisji oraz oględzin (wizji lokalnych) sporządza się protokół, który podpisują wszyscy jego uczestnicy.
12. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przy rozpatrywaniu przedłożonych wniosków kieruje się :
 - 1) zasadami gospodarowania zasobem Miasta ustalonymi w uchwałach Rady Miasta w tym niniejszej uchwale,
 - 2) względami społecznymi wynikającymi z oceny stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz stanu zasobów mieszkaniowych Miasta.

§ 10.

1. Podstawą oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego oraz zamiany mieszkania jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście przydziałów lokali na dany rok.
2. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości w terminie do 31 grudnia każdego roku poprzez ich wywieszenie na okres 30 dni w siedzibie Urzędu Miasta.
3. Projekty list zawierają informacje o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

4. Projekty list i listy ostateczne zatwierdza Prezydent Miasta Ełku.

5. Listy osób uprawnionych do najmu i zamiany lokalu sporządza się do 31 marca każdego roku w oparciu o projekty list o których mowa w § 9 ust. 8 pkt 3.

§ 11.

Dopuszcza się możliwość odstąpienia od tworzenia list przydziałów i zamian lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Ełku na podstawie § 3 i § 5 uchwały lub ograniczenia do pewnej grupy osób w przypadku zagrożenia realizacji potrzeb osób określonych w § 4 oraz § 5 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 12.

1. Przed zawarciem umowy najmu z osobą umieszczoną na liście przydziałowej, aprobującej złożoną przez Urząd ofertę lokalową, dokonuje się weryfikacji aktualnych danych osobowych i dochodowych jej gospodarstwa domowego, które stanowiły podstawę do zakwalifikowania na liście.

2. Prezydent Miasta Ełku skreśla z listy osoby oczekujące na przydział lokalu:

- 1) które przed propozycją zawarcia umowy najmu, pomimo dwukrotnego wezwania, nie dostarczyły aktualnych danych o sytuacji i dochodach gospodarstwa domowego określonych w uchwale;
- 2) które po weryfikacji danych nie spełniają kryteriów umożliwiających zawarcie z nimi umowy najmu mieszkania,
- 3) które podały nieprawdziwe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i finansowej,
- 4) które zrezygnowały z ubiegania się o lokal komunalny.

3. Za realizację przydziałów z listy uważa się datę:

- 1) zawarcia umowy najmu lokalu;
- 2) odmowy przyjęcia dwóch kolejnych propozycji wynajęcia lokali odpowiadającym wymogom określonym w ustawie.

Rozdział 6

INNE POSTANOWIENIA

§ 13.

1. Właściciel zasobów może przeznaczyć 2 mieszkania do zasiedlenia na czas trwania stosunku pracy z osobami, których zatrudnienie ze względu na posiadane kwalifikacje uzasadnione jest z punktu widzenia interesu miasta.

2. Prezydent Miasta wyraża zgodę na wynajęcie lokalu (po rozpatrzeniu wniosku), pod warunkiem, że wnioskodawcy bądź jego współmałżonkowi, nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu w mieście Ełku.

3. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia i wydania lokalu wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia ustania stosunku pracy.

§ 14.

W przypadkach szczególnie uzasadnionych ważnymi względami społecznymi Prezydent Ełku – po zasięgnięciu opinii Rady Miasta - może wyrazić zgodę na nawiązanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z osobą nie spełniającą warunków określonych w § 3 i § 5 niniejszej uchwały.

§ 15.

Prezydent Miasta może oddać w najem lokal wymagający gruntowego remontu, co do którego przyszły najemca (osoba umieszczona na liście przydziałów lub zamian lokali) wyrazi zgodę na przeprowadzenie wszystkich prac remontowych na własny koszt bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów.

§ 16.

1. Na wypadek klęsk żywiołowych, rozbiórek, remontów kapitalnych itp. wydziela się z mieszkaniowego zasobu Miasta rezerwę lokali mieszkalnych w ilości do 20 mieszkań w budynku przy ulicy Gizewiusza 6A.

2. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² będą zasiedlane w drodze przetargu otwartego odnośnie ustalenia stawki czynszu (czynsz wolny). W przetargu będą mogły brać udział osoby nie posiadające innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17.

W sprawach nie uregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy oraz Kodeksu cywilnego.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 19.

Tracą moc uchwały:

- 1) Uchwała Nr XXXII/326/02 Rady Miasta Ełku z dnia 25 stycznia 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ełk ;
- 2) Uchwała Nr XXX/291/05 Rady Miasta Ełku z dnia 31 maja 2005 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ełk;
- 3) Uchwała Nr L/450/06 Rady Miasta Ełku z dnia 24 października 2006 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ełku.

§ 20.

Sprawy wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie uchwały prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 21.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Waldemar Paweł Pieńkowski