

Projekt

z dnia 18 września 2020 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 18 września 2020 r.

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

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 2020 r. poz. 611), art. 17 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1 i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), Rada Miasta uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń przeznaczonych do wynajmowania na cele mieszkalne, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ełku oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć 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 2020 r. poz. 611);
- 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) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 6) członku wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Miasta Ełku z zamiarem stałego pobytu, centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe przez okres minimum 5 lat. Okres ten może być potwierdzony w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi fakt zamieszkiwania na terenie Miasta Ełku;
- 7) centrum życiowym - należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy, w szczególności gdy wnioskodawca zamieszkuje na terenie Ełku przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu, korzysta z usług placówek wychowawczo-oświatowych na terenie Ełku, rozlicza podatek dochodowy w Ełku;
- 8) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta Ełku;
- 9) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 10) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 11) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć powiaty sąsiadujące;
- 12) wartości odtworzeniowej - należy przez to rozumieć wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego ustalonego Obwieszczeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego;

- 13) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

§ 3. 1. 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 i powierzchnia tego lokalu nie zapewniłaby w/w osobom co najmniej 7 m² powierzchni pokoi, jeżeli osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie posiadają zadłużenia w opłatach,
- 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 miasta,
- 6) osobom, które pozostały w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę w przypadku opuszczenia części tego lokalu przez pozostałych najemców (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;
- 8) osobom zobowiązanym do opuszczenia lokali lub budynków objętych wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Miasta lub celu publicznego na terenie Miasta lub związane z ważnym interesem Miasta.

2. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, na wniosek osoby, wobec której została wypowiedziana umowa najmu, orzeczona eksmisja z lokalu lub której umowa wygasła, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

3. Prezydent Miasta Ełku może przyznać prawo do najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem kolejności określonej w wykazach opisanych w § 13 ust. 9 pkt 4 uchwały w przypadku deklaracji wykonania remontu na własny koszt.

4. W przypadkach uzasadnionych względami społeczno - gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, Prezydent Miasta Ełku może wyrazić zgodę na powiększenie powierzchni mieszkalnej najemcy, który nie ma dostatecznie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

5. Wolny lokal lub zwolniona część lokalu, może być przyznana jako dodatkowa powierzchnia mieszkalna najemcy sąsiedniego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne, a ponadto najemca:

- 1) nie posiada tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego najemcy);
- 2) nie posiada zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom o niskich dochodach, zamieszkującym z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta Ełku, nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub mającym trudne warunki mieszkaniowe, posiadającym centrum życiowe w rozumieniu niniejszej uchwały na terenie Miasta Ełku. Brak posiadania centrum życiowego na terenie Miasta Ełku lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

2. Za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi lub w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub najemcy lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu).

3. Uprawnionymi do przyznania lokalu mieszkalnego w szczególności są:

- 1) osoby, które zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania;
- 2) osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 175 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 125 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Osoba ubiegająca się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Ełku zobowiązana jest udostępnić dokumenty potwierdzające dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego.

5. Odmawia się wynajęcia lokalu, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiadają tytuł prawny do innej nieruchomości, lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, z których mogą korzystać, ewentualnie których zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania dokonała zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący się do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych z mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku i wnioskodawca ma możliwość zapewnienia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

6. Postanowień ust. 3 pkt 1 nie stosuje do osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, o których mowa art. 4 ust. 1 oraz w art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.), a także do osób posiadających na utrzymaniu zamieszkujące we wspólnym gospodarstwie domowym osoby, które wymagają stałej opieki zdrowotnej, w szczególności ze względu na:

- 1) całkowitą dysfunkcję kończyn górnych lub dolnych, niedowład oraz porażenie uniemożliwiające samodzielne poruszanie się i kontrolowanie czynności fizjologicznych;
- 2) znaczne lub głębokie upośledzenie umysłowe, chorobę psychiczną, uszkodzenie lub chorobę centralnego układu nerwowego, uniemożliwiającą samodzielność w decyzjach lub czynnościach życia codziennego;
- 3) inne choroby upośledzające w bardzo poważnym stopniu sprawność organizmu.

7. Najemcy, którzy płacą czynsz najmu za lokal mieszkalny w wysokości 3% wartości odtworzeniowej można obniżyć czynsz o 5%.

8. Lokal z mieszkaniowego zasobu miasta Ełku zostaje przyznany osobie, która składając wniosek o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu wykaże, że posiada dochód umożliwiający opłacanie czynszu najmu za dany lokal.

9. Nie częściej niż co 6 lat, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony, w oparciu o przepisy ustawy, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem zajmowanego lokalu. W przypadku niezłożenia deklaracji i innych dokumentów, o których mowa w art. 21b ustawy, Wynajmujący może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

Rozdział 4. Zasady najmu socjalnego lokali.

§ 5. 1. W ramach najmu socjalnego lokale wynajmowane są osobom zamieszkującym z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta Ełku, które nie mają tytułu prawnego do lokalu. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować fakt posiadania centrum życiowego na terenie Miasta Ełku. Brak posiadania centrum życiowego na terenie Miasta Ełku lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku. Warunek ten nie dotyczy osób wymienionych w § 5 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.

2. W ramach najmu socjalnego lokale wynajmowane są w szczególności:

- 1) osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, przy czym:
 - a) o kolejności złożenia oferty najmu socjalnego lokalu decyduje data wpływu prawomocnego wyroku sądowego;
 - b) Prezydent Miasta Ełku w uzasadnionych przypadkach może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności, a w szczególności, gdy gmina ponosi koszty z tytułu wypłaty odszkodowania za nierealizowanie postanowień, gdy wierzyciel lub osoba eksmitowana złoży deklarację remontu lokalu socjalnego na własny koszt, gdy należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, gdy przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.
 - c) realizacja wyroków następuje w miarę uzysku mieszkań.
- 2) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu w ramach najmu socjalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 100 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona, jeżeli jego najemca nadal spełnia kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przekroczenia dochodu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, o nie więcej niż 20 %.

4. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość, określoną w § 5 ust. 2 pkt 2 uchwały, ale nie większą niż określoną w § 4 ust. 3 pkt 2 uchwały można zaproponować najemcy objętemu najmem socjalnym zawarcie umowy najmu innego lokalu nie objętego najmem socjalnym na czas nieoznaczony lub zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu.

5. Z osobami ubiegającymi się o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu 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.

6. Przepisy ust. 3, 4 oraz 5 mają odpowiednie zastosowanie w stosunku do osób, którym umowa najmu socjalnego wygasła, a nadal zajmują dotychczasowy lokal i złożyły wniosek o przedłużenie umowy najmu.

7. Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu mieszkalnego przyznał prawo do najmu socjalnego lokalu, można zaproponować zawarcie umowy o najem dotychczasowego lokalu w ramach najmu socjalnego, jeżeli lokal ten spełnia warunki określone ustawą.

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

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

10. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy objętego najmem socjalnym lokalu wzrosły ponad wysokość dochodu określoną w § 4 ust. 3 pkt 2 - osoby zajmujące lokal są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Wynajmującego.

11. Najmem socjalnym można objąć w szczególności wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ełku, spełniające co najmniej jedno z podanych niżej kryteriów:

- 1) brak samodzielnego pomieszczeni (przedpokoju, łazienki, w.c., kuchni);
- 2) ogrzewanie piecami węglowymi;
- 3) w.c. usytuowane poza lokalem.

12. Osoby, które nie wystąpiły o przedłużenie najmu socjalnego lokalu po upływie terminu jego obowiązywania przez okres dłuższy niż 6 miesięcy, są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Wynajmującego.

13. Wynajmujący może wypowiedzieć najemcy umowę najmu socjalnego lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli uzyskał on tytuł prawny do innego lokalu i może go używać.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych.

§ 6. 1. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu.

2. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się w szczególności:

- 1) pomieszczenia niesamodzielne w budynkach mieszkalnych, spełniające co najmniej kryteria określone w ustawie,
- 2) pomieszczenia ze wspólną używalnością (w.c., umywalni, łazienek) innych pomieszczeń.

4. Jeżeli po upływie terminu obowiązywania umowy najmu tymczasowego pomieszczenia, dochody gospodarstwa domowego najemcy kształtują się na poziomie nie wyższym niż określony w § 5 ust. 2 pkt 2 uchwały, Wynajmujący może zaproponować najemcy tymczasowego pomieszczenia zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony oraz jeżeli dochody nie przekraczają poziomu, o którym mowa w § 4 ust. 3 pkt 2 uchwały, Wynajmujący może zaproponować najemcy tymczasowego pomieszczenia zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, o ile należności z tytułu najmu tymczasowego pomieszczenia regulowane były na bieżąco i nie wszczęto wobec najemcy postępowania sądowego o zapłatę lub opróżnienie pomieszczenia.

Rozdział 6.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych.

§ 7. 1. Lokal mieszkalny przeznaczony do zamieszkiwania dla osoby ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać poniższe kryteria:

- 1) posiadać urządzenia umożliwiające dostanie się do lokalu bez pomocy osób trzecich;
- 2) być wyposażonym w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

2. W przypadku wskazywania lokalu wnioskodawcy, gdzie wśród osób ubiegających się o lokal ma zamieszkać wspólnie osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju można zapewnić oddzielny pokój tej osobie.

Rozdział 7.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 8. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali z mieszkaniowego zasobu miasta mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu, jeżeli:

- 1) zakwalifikują się do zamiany ze względu na stan zdrowia (trwałe inwalidztwo 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 miasta w okresie ostatnich pięciu 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 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 odstąpienia 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.

5. Dotychczas zajmowany lokal musi zostać doprowadzony do stanu technicznego i wizualnego, który będzie umożliwiał zasiedlenie go bez czynienia nakładów przez Wynajmującego.

6. Zamiana nie dotyczy najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowych pomieszczeń.

§ 10. 1. Prezydent 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 właścicieli tych lokali.

3. Wynajmujący odmówi zgody na zamianę pomiędzy najemcą lokalu stanowiącego własność miasta Ełku, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach lub pomiędzy najemcami zajmującymi lokale w zasobach miasta Ełku, jeżeli:

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

4. Nie dokonuje się zamian lokali, w przypadku gdy przysły najemca zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

§ 11. 1. Prezydent Miasta Ełku może zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na inny wolny lokal należący do mieszkaniowego zasobu miasta:

- 1) o ile jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki mieszkaniowym zasobem miasta;
- 2) posiadającemu zaległości w opłatach za używanie lokalu, w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu - na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub niższym standardzie;
- 3) posiadającemu zaległości z tytułu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, w celu uniknięcia postępowania o eksmisję - na lokal spełniający warunki przewidziane dla najmu socjalnego lokalu;
- 4) gdy stan zdrowia najemcy lub członka jego rodziny utrudnia korzystanie z lokalu.

2. Osobom, które zajmują samodzielne lokale o powierzchni przekraczającej ponad 25% powierzchnię, o której mowa w § 4 ust. 3 uchwały, w odniesieniu do liczby zamieszkujących osób, a posiadających zadłużenie czynszowe, Wynajmujący może zaproponować zamianę na lokal mniejszy.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem i zamianę lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 12. 1. Przyjmowaniem wniosków o najem i zamianę lokali oraz obsługą pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej – zwanej dalej Komisją - zajmuje się wynajmujący.

2. Do wniosku o przydział lokalu i odpowiednio jego aktualizacji, należy dołączyć oświadczenia i deklaracje wymienione w art. 21b ustawy oraz udokumentować dane określone w uchwale. Wnioski należy składać w terminie od 02 stycznia do 31 sierpnia roku poprzedzającego sporządzenie listy.

3. Wzór wniosku, informacje o sposobie sporządzenia i składania wniosków, w tym rodzaju dokumentów wymaganych dla potwierdzenia spełniania kryteriów najmu, wynajmujący udostępnia i ogłasza tak, by ogłoszenie było stale dostępne w siedzibie wynajmującego i na stronie internetowej.

4. Urzędu Miasta Ełku rejestruje wniosek o najem lub zamianę lokalu w prowadzonym rejestrze wniosków, nadając mu kolejny numer porządkowy.

5. Wpisywane do rejestru są wyłącznie kompletne wnioski zgodnie z datą ich wpływu.

6. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub jego treść wymaga wyjaśnień wyznacza się dodatkowy 7. dniowy termin na jego uzupełnienie lub wyjaśnienie.

7. Niekompletne wnioski będą odsyłane bez ich rozpatrzenia na adres do korespondencji podany we wniosku.

§ 13. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem i zamianę lokali Prezydent Miasta Ełku powołuje, w drodze zarządzenia, na okres kadencji Rady Miasta Ełku, Społeczną Komisję Mieszkaniową – zwaną dalej Komisją, której zakres obowiązków i regulamin działania określa Zarządzenie Prezydenta Miasta Ełku.

2. Rozpatrując wniosek, ocenia się potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających zamieszkać w lokalu, którego dotyczy wniosek. Jeżeli dotychczas wraz z najemcą zamieszkują osoby mające prawo do używania innego lokalu ocenie podlegają warunki mieszkaniowe tych osób w innym lokalu, który mają prawo używać.

3. Wykaz osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego i zamiany lokalu zatwierdza Prezydent Miasta Ełku, po jego zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

4. W skład Komisji powołuje się przedstawicieli w liczbie do 20 osób, w szczególności spośród:

- a) Rady Miasta Ełku,
- b) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- c) Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie,
- d) Kuratorów Sądowych.

5. Komisja na pierwszym posiedzeniu wybiera ze swojego grona przewodniczącego, jednego zastępcę, sekretarza.

6. 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.

7. Zmiany w składzie osobowym Komisji następują w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Ełku na umotywowany wniosek o odwołanie przedstawiciela ze składu Komisji.

8. Upoważnia się Prezydenta Miasta Ełku do zwoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

9. Kompetencje Społecznej Komisji Mieszkaniowej:

- 1) weryfikacja pod względem kompletności i rzetelności zgromadzonych w nich danych;
- 2) dokonywanie wizji lokalnych oraz przeprowadzanie indywidualnych rozmów w celu określenia warunków mieszkaniowych i bytowych oraz sytuacji materialnej osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 3) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przydział lub zamianę lokali;
- 4) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokali na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu oraz zamiany mieszkań;
- 5) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

10. Obsługę techniczno-kancelaryjną prowadzi Urząd Miasta Ełku.

11. Oględziny pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokali z zasobów komunalnych winny być dokonywane przez co najmniej dwóch członków Komisji.

12. Z posiedzeń Komisji oraz oględzin (wizji lokalnych) sporządza się protokół, który podpisują wszyscy uczestnicy.

13. 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.

§ 14. 1. Podstawą oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony, najmu 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 Ełku.

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 lokali sporządza się do 31 marca każdego roku w oparciu o projekty list o których mowa w § 13 ust. 9 pkt 4.

§ 15. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od tworzenia list przydziałów i zamian lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Ełku na podstawie § 4 i § 5 uchwały lub ograniczenia do pewnej grupy osób w przypadku zagrożenia realizacji potrzeb osób określonych w § 3 oraz § 5 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 16. 1. Przed zawarciem umowy najmu z osobą umieszczoną na liście przydziałowej, aprobującej złożoną przez Urząd Miasta Ełku 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, które:

- 1) przed propozycją zawarcia umowy najmu, pomimo wezwania, nie dostarczyły aktualnych danych o sytuacji i dochodach gospodarstwa domowego określonych w uchwale;
- 2) po weryfikacji danych nie spełniają kryteriów umożliwiających zawarcie z nimi umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu miasta;
- 3) podały nieprawdziwe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i finansowej,
- 4) zrezygnowały z ubiegania się o lokal z zasobów miasta;
- 5) nie odebrały wysłanego zawiadomienia o przydziale lokalu;
- 6) posiadają tytuł prawny do lokalu.

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 10. Inne postanowienia.

§ 17. 1. Prezydent Miasta Ełku może przeznaczyć lokale 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 Ełku 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.

§ 18. W przypadkach szczególnie uzasadnionych względami społecznymi, Prezydent Miasta Ełku - po zasięgnięciu opinii odpowiedniej Komisji Rady Miasta Ełku - może wyrazić zgodę na nawiązanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego oraz zamiany lokalu - z osobą niespełniającą warunków określonych w § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

§ 19. Prezydent Miasta Ełku może oddać w najem lokal wymagający gruntowego remontu, którego remont jest ekonomicznie nieuzasadniony, a przyszły najemca (osoba umieszczona na liście przydziałów lub zamian lokali) zadeklaruje przeprowadzenie wszystkich prac remontowych na własny koszt bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów. Zakres remontu określa Wynajmujący.

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

2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być:

- 1) wynajmowane jako lokale zamienne;
- 2) wynajmowane jako lokale mieszkalne rodzinom wielodzietnym;
- 3) wynajmowane gospodarstwom domowym, o których mowa w § 19;
- 4) przekazywane na mieszkania chronione;
- 5) zasiedlane w drodze przetargu otwartego odnośnie ustalenia stawki czynszu (czynsz wolny). W przetargu mogą brać udział tylko osoby fizyczne nieposiadające innego tytułu prawnego do lokalu będące członkami wspólnoty samorządowej.
- 6) przeznaczone do zamiany własności.

2. Umowy o najem lokali, o których mowa w ust. 2 pkt 1-4 zawiera się na czas nieoznaczony

Rozdział 11. Przepisy końcowe.

§ 21. W sprawach nieuregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy oraz Kodeksu cywilnego.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 23. Tracą moc uchwały:

- 1) 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;
- 2) uchwała Nr XX.206.16 Rady Miasta Ełku z dnia 23 czerwca 2016 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ełku.

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