

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 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 2025 r. poz. 1153) 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 2023 r. poz. 725) uchwala 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 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”(Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2022 r. poz. 50);
- 2) Uchwała Nr VI/123/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 grudnia 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg” (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2025 r. poz. 419).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2026 r.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2025 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.

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) ZBK – Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu jako jednostka budżetowa zarządzająca budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu 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) pobliska miejscowość – pobliska miejscowość 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 – dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 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) zamieszkiwanie – przebywanie osoby na terenie Gminy Miasto Elbląg z zamiarem stałego pobytu;

- 20) 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;
- 21) 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;
- 22) osoba bezdomna - osoba bezdomna w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, może mieć miejsce wówczas, gdy wnioskodawca posiada udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, który nie przekracza:

- 1) 190% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych;
- 2) 140% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu, może mieć miejsce wówczas, gdy wnioskodawca posiada udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, który nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych;
- 2) 80 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.

§ 4. 1. Obniżka czynszu przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym:
 - a) do 125% najniższej emerytury – 30% obniżki,
 - b) powyżej 125% do 150% najniższej emerytury – 20% obniżki,
 - c) powyżej 150% do 200% najniższej emerytury – 10% obniżki;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym:
 - a) do 85% najniższej emerytury – 30% obniżki,
 - b) powyżej 85% do 100% najniższej emerytury – 20% obniżki,
 - c) powyżej 100% do 150% najniższej emerytury – 10% obniżki.

2. Obniżkę, o której mowa w ust. 1 nalicza się zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w obowiązującym Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Elbląg.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się, gdy spełnia on co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) jest osobą bezdomną;
- 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego i zajmuje lokal, w którym występują bariery

architektoniczne uniemożliwiające prawidłowe funkcjonowanie bądź zamieszkuje w lokalu, który ze względu na położenie lub wielkość i wyposażenie nie jest odpowiedni dla osób z powodu podeszłego wieku lub schorzeń narządów ruchu;

- 4) zamieszkuje w lokalu w złym stanie technicznym, potwierdzonym przez ZBK lub przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania).

Rozdział 4.

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

§ 6. 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 zamieszkania kwalifikujące do ich poprawy oraz osiąga dochód określony w § 3 i która uzyskała pozytywną opinię Komisji;
- 2) jest pełnoletnim wychowankiem rodziny zastępczej lub rodzinnego domu dziecka i która uzyskała pozytywną opinię Komisji;
- 3) podlega przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki;
- 4) jest byłym najemcą lub osobą która nabyła uprawnienia do lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, która nie będąc w stanie ponosić kosztów związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w związku z pozbawieniem wolności lub umieszczeniem w pieczy zastępczej i zdała zajmowany lokal do dyspozycji Gminy.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu zawierany na czas nieznaczony i najem socjalny lokalu, w tym sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o oddanie w najem lokalu mieszkalnego lub zamianę lokalu ze względu na niepełnosprawność zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z jego udokumentowaniem na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. Jeżeli wniosek o którym mowa w ust. 1. nie spełnia warunków określonych w uchwale, wnioskodawca otrzymuje w terminie 30 dni informację na piśmie.

§ 8. 1. Prezydent w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową 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 oddanie w najem lokali mieszkalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały, a związanych z najmem lokali.

§ 9. 1. Wnioski o oddanie w najem lokali mieszkalnych spełniające warunki określone w § 3 i § 5 przekazuje się do Komisji celem zaopiniowania.

2. Komisja opiniuje wnioski o oddanie w najem lokali mieszkalnych w IV kwartale każdego roku oraz w trybie niezwłocznym w przypadkach określonych w niniejszej uchwale.

3. Rozpatrzeniu w danym roku podlegają wnioski wraz z wymaganymi załącznikami złożone do dnia 31 sierpnia, natomiast wnioski złożone po tym terminie będą podlegały rozpatrzeniu w IV kwartale roku następnego.

§ 10. 1. Z wniosków osób, które otrzymały pozytywną opinię Komisji tworzy się projekty list przydziału lokali mieszkalnych, które podlegają zatwierdzeniu przez Prezydenta, w terminie do 30 listopada.

2. Od projektu listy przydziału lokali mieszkalnych przysługuje odwołanie do Komisji, które składa się za pośrednictwem ZBK 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 zatwierdza Prezydent w terminie do 31 stycznia.

5. Listy przydziału lokali są podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w ZBK oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

6. Osobom umieszczonym na listach przydziału lokali mieszkalnych, proponowane są lokale do zasiedlenia w kolejności uzależnionej od powierzchni mieszkalnej zgodnie z § 12 ust. 5.

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 ZBK 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.

§ 11. 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 i § 5.

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 6.

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 12. 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 lokali mieszkalnych ze względu na niepełnosprawność;

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 ZBK.

3. Mieszkanie przeznacza 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 ZBK 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 ZBK.

4. Umowę o wykonanie adaptacji (nadbudowy, przebudowy) pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne, w budynku w którym nie wyodrębniono własności lokali, ZBK 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 po zasięgnięciu opinii Komisji wskazuje osobę, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

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.

6. Jeżeli lokal ze względu na nieatrakcyjność nie został zaakceptowany przez wnioskodawców umieszczonych na liście przydziału lokalu do remontu można odstąpić od stosowania zasad określonych w rozdziale 5. Dane o lokalu, o którym mowa wyżej wraz z informacją o kosztach jego remontu wywiesza się na tablicy ogłoszeń ZBK, 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 spełnienie warunków określonych w § 3 i § 5 oraz uzyskanie pozytywnej opinii Komisji.

7. W przypadku braku osób chętnych objęciem lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 6. lokal może zostać przeznaczony do zbycia, o ile w danej nieruchomości prowadzona jest prywatyzacja.

Rozdział 7.

Najem socjalny lokali

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

- 1) jest uprawniona do najmu socjalnego lokalu z mocy prawa lub na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 2) pozostaje w szczególnie trudnej sytuacji socjalno-bytowej, zajmuje lokal mieszkalny w budynku stanowiącym własność gminy i osiąga dochód o którym mowa w § 3 ust. 2.

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. Prezydent może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.

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.

Rozdział 8.

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 lub
- 2) zamieszkującym w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki lub
- 3) ubiegającym się o zamianę lokalu z urzędu, które wykonają 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 9.

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 możliwość przejęcia części lub całości zadłużenia przez osobę, która miałaby zostać najemcą zadłużonego lokalu oraz możliwość rozłożenia na raty zadłużenia 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 wpłacenie 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. 3 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) naruszyłoby 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 10.

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

Rozdział 11.

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 12.

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 13.

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);
- 5) średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza kryterium dochodowego o którym mowa w § 22 ust. 3 pkt 4.

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 rozdziale 5.

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 14.

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

§ 25. 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.

§ 26. 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) przekaze uprzednio zajmowany lokal wolny od osób i rzeczy, przygotowany do ponownego zasiedlenia (nie dotyczy lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki);
- 4) dokona wpłaty kaucji zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy;
- 5) gwarantuje udokumentowanymi dochodami bieżące regulowanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela, przy czym średni miesięczny dochód za trzy ostatnie miesiące nie przekracza kwoty, o której mowa w § 22 ust.3 pkt 4;
- 6) uzyskał pozytywną opinię Komisji.

Rozdział 15.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 27. 1. Na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej niebędącej jednostką organizacyjną Gminy, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pożytku publicznego współpracującej z Gminą w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, mogą być wynajmowane lokale mieszkalne, z przeznaczeniem na mieszkania wspomagane lub treningowe oraz na realizację zadań pomocy społecznej i zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

2. Mieszkania, o których mowa w ust. 1, będą wynajmowane na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością przedłużenia na kolejny okres.

3. Na wynajem mogą być proponowane lokale w budynkach mieszkalnych, w których właścicielem jest Gmina.

4. W przypadku przyjęcia propozycji, przedkłada się jednostce, rodzinie lub organizacji, o których mowa w ust. 1 ofertę zawarcia umowy wskazującej lokal mieszkalny, który może wymagać poniesienia prac remontowych. Koszty remontu ponosi najemca.

5. Po zakończeniu umowy najmu najemca zobowiązany jest do przekazania lokalu w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 16.

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

§ 28. 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.

Uzasadnienie

Opracowano nową uchwałę w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg” w której dokonano następujących zmian:

1)zaktualizowano przepisy, wykreślając te przepisy które nie miały zastosowania w praktyce oraz te które wynikają na wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego np. przepisy o kaucji mieszkaniowej,

2)wprowadzono w słowniczku oraz w treści uchwały pojęcie ZBK jako jednostki budżetowej która od 1 stycznia 2026 roku przejmie zadania Referatu Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego,

3)wprowadzono rozdział dotyczący zasad przeznaczania lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

Przedmiotowa uchwała nie wywołuje skutków finansowych.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.