

Uchwała Nr XVII/128/2004
Rady Miasta Helu
z dnia 29 kwietnia 2004 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hel

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568), oraz 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. Nr 71, poz. 733; zm.: z 2002 r. Nr 113 poz. 984, Nr 168 poz. 1383, z 2003 r. Nr 113 poz. 1069)

Rada Miasta Helu uchwała, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hel.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Hel służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Hel, na zasadach i w przypadkach przewidzianych w niniejszej uchwale.
2. Ilekroć w niniejszej 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. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.),
 - 2) zasobie mieszkaniowym – rozumie się przez to mieszkaniowy zasób Gminy Hel,
 - 3) lokalu – rozumie się przez to lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy Hel,
 - 4) mieszkańcach – rozumie się przez to członków wspólnoty samorządowej Gminy Hel,
 - 5) gminie – rozumie się przez to Gminę Hel,
 - 6) burmistrzowi – rozumie się przez to Burmistrza Helu,
 - 7) komisji mieszkaniowej – rozumie się przez to organ opiniotwórczy i doradczy kierownika Zespołu Zakładów Obsługi Miasta w Helu, w składzie: kierownik (pracownik) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, pracownik Urzędu Miasta wyznaczony przez burmistrza oraz pracownik Zespołu Zakładów Obsługi Miasta.
3. Wolny i pozyskiwany zasób mieszkaniowy przeznacza się na:

- 1) lokale socjalne - o obniżonej wartości użytkowej i o niepełnym standardzie, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi min. 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10m², wynajmowane:
 - a) na czas oznaczony trzech lat osobom spełniającym kryteria do najmu lokalu socjalnego, określone w § 5 i 6 niniejszej uchwały, z możliwością przedłużenia najmu o następne trzyletnie okresy, w przypadku, gdy najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
 - b) na czas oznaczony dwóch lat osobom, którym przyznane zostało prawo do najmu lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego, a które nie spełniają kryteriów do otrzymania lokalu socjalnego określonych w § 5 i 6,
 - c) na czas oznaczony pół roku, dla osób nie spełniających kryterium do najmu lokalu socjalnego, nie posiadających tytułu prawnego do innego mieszkania lub budynku mieszkalnego (poza tym, które utraciły), w przypadku, gdy utracą mieszkanie położone w zasobach nie wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy czy pożaru.
- 2) lokale do wynajmu na czas nieoznaczony, w tym lokale zamienne do realizacji potrzeb mieszkaniowych wynikających z rozbiórek budynków i wycofania lokali lub budynków z eksploatacji oraz innych określonych w niniejszej uchwale.
- 3) lokale do wynajmu na czas trwania stosunku pracy osobom uznanym za niezbędne dla gminy.
- 4) lokale zamienne do przekwaterowania na czas trwania remontu.
- 5) inne lokale do wynajmu w przypadkach określonych w niniejszej uchwale.

§ 3.

Lokale z zasobu mieszkaniowego mogą być wynajmowane mieszkańcom, którzy nabyli prawo najmu lokalu w postępowaniu kwalifikacyjnym, jak również innym osobom uprawnionym zgodnie z niniejszą uchwałą.

§ 4.

Wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, niezależnie od położenia, są zarządzane przez Zespół Zakładów Obsługi Miasta.

Rozdział II

Kryteria do spełnienia przez osoby ubiegające się o przyznanie lokalu mieszkalnego

§ 5.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego winny spełniać łącznie kryteria określone w § 5 i 6, z wyjątkiem przypadków określonych w § 7.
2. Wnioski o przydział mieszkania realizowane są wg kryterium kolejności wpisania osoby na listę osób zakwalifikowanych do ubiegania się o prawo najmu lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3, oraz z zastrzeżeniem postanowień niniejszej uchwały stanowiących, iż do niektórych, określonych w uchwale przypadków nie stosuje się tych kryteriów, w szczególności określonych w § 7.

3. Pierwszeństwo najmu lokalu mają osoby, które:
 - 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 2) podlegają przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do rozbiórki (w szczególności zagrożonych katastrofą budowlaną), remontu przebudowy lub modernizacji oraz z lokali wycofanych z eksploatacji,
 - 3) opuścili dom dziecka lub rodzinę zastępczą po osiągnięciu pełnoletności,
 - 4) są niepełnosprawne,
 - 5) nabyły prawo do otrzymania lokalu socjalnego na mocy orzeczenia wyroku sądowego,
 - 6) inne osoby nie wymienione w pkt 1 - 5, które ze względu na bardzo trudną sytuację życiową ubiegają się o pierwszeństwo najmu lokalu i których wnioski pozytywnie zaopiniowała komisja mieszkaniowa.
4. O przyznaniu prawa do pierwszeństwa decyduje kierownik Zespołu Zakładów Obsługi Miasta, po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej.

§ 6.

1. Prawo do ubiegania się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem postanowień § 7, mają osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub datę podpisania umowy najmu zawiera się w przedziale od 100% do 200% w gospodarstwie jednoosobowym, lub zawiera się w przedziale od 75% do 120% w gospodarstwie wieloosobowym - najniższej emerytury, obowiązującej w dacie złożenia wniosku, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski, na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. Nr 162 poz. 1118 z późn. zm.).
2. Prawo do ubiegania się o wynajęcie lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem postanowień § 7, mają osoby znajdujące się w trudnej sytuacji majątkowej, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub datę podpisania umowy najmu nie przekracza 100% w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym – najniższej emerytury obowiązującej w dacie złożenia wniosku, określonej jak w ust. 1.
3. Za dochód, w rozumieniu niniejszej uchwały, uznaje się średnią miesięczną wyliczoną z sumy dochodów brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, względnie podpisania umowy. Obliczony dochód zaokrągla się w dół do pełnych złotych.
4. Do dochodu nie wlicza się nagród jubileuszowych, gratyfikacji i odpraw wypłacanych w związku z przejściem na emeryturę lub rentę inwalidzką.

§ 7.

1. Za osoby mogące ubiegać się o najem lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego, uznaje się pełnoletnie osoby bez własnego tytułu prawnego do mieszkania lub budynku mieszkalnego i zamieszkujące w lokalach, w których na

jedną osobę przypada mniej niż 5 m² na osobę, w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego, i mniej niż 10 m² na osobę, w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego, powierzchni pokoi na osobę, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) legitymują się zameldowaniem na pobyt stały lub czasowy na terenie gminy,
 - 2) gdy ich pobyt stały w gminie potwierdzi postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez Urząd Miasta w Helu,
 - 3) są osobami opuszczającymi rodziny zastępcze i inne placówki opiekuńczo - wychowawcze oraz zakłady, w których przebywali nie z własnej woli - powracającymi do gminy pod warunkiem, że udokumentują swój poprzedni pobyt w gminie oraz pobyt poza nią.
2. O najem lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego nie mogą ubiegać się osoby, które samowolnie zajęły lokal, do czasu opuszczenia tego lokalu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 2 i 3.

§ 8.

1. Kryteriów dochodowych określonych w § 5, ani kryteriów kolejności według listy osób zakwalifikowanych do ubiegania się o najem nie stosuje się w przypadkach:

- 1) wzajemnych zamian mieszkań,
- 2) legalizacji prawa zamieszkania w lokalu osób pozostałych po zgonie najemcy, które nie wstąpiły w najem z mocy ustawy z zastrzeżeniem ust. 2 (na warunkach jak w § 17 uchwały),
- 3) legalizacji prawa zamieszkania w lokalu osób pozostałych po opuszczeniu lokalu przez najemcę (na warunkach jak w § 17 uchwały),
- 4) podziałów lokali,
- 5) lokali zamiennych, które mogą być przydzielone z powodu: utraty mieszkania (pozostającego w komunalnym zasobie gminy) na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, wycofania lokalu z eksploatacji lub zakwalifikowania budynku do rozbiórki, położenia lokalu w budynku powyżej pierwszego piętra i zajmowanego przez osobę niepełnosprawną ruchowo, nieprzystosowania lokalu pod względem wielkości, struktury i wyposażenia dla zamieszkującej w nim osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. Nr 123, poz. 776 z późn. zm.),
- 6) posiadania uprawnienia otrzymania od gminy lokalu zamiennego wynikającego z art. 32 ustawy, tj. gdy najemca zamieszkiwał w lokalu, za który w dniu wejścia ustawy opłacał czynsz regulowany, a właściciele wypowiedzieli mu najem w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,
- 7) opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu w wyniku wyroku sądowego (art. 14 i art. 35 ustawy) i orzeczenia w wyroku sądowym prawa do lokalu socjalnego,
- 8) umów najmu zawieranych w wyniku wstąpienia w najem osób pozostałych w lokalu po śmierci najemcy (art. 691 Kodeksu cywilnego i art. 31 ustawy),
- 9) najmu na czas oznaczony lokali dla osób uznanych za niezbędne dla gminy,
- 10) innych określonych w niniejszej uchwale.

2. Osoby zamieszkujące w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osoby pozostające w lokalu po zgonie najemcy, które nie wstąpiły w najem z mocy ustawy, posiadające dotychczas zadłużenie czynszowe, mogą ubiegać się o przyznanie lokalu socjalnego, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 5 ust. 2.
3. Kryterium kolejności według listy osób zakwalifikowanych do ubiegania się o najem, nie stosuje się w przypadku wymiany lokalu większego na mniejszy, jeżeli wymiana ta ma na celu zapobieganie powstawaniu czy narastaniu zaległości czynszowych, o ile spełnione są łącznie następujące warunki:
 - 1) wnioskodawca nie ma zaległości czynszowych lub zawarł ugodę w sprawie zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - 2) przekazywany gminie lokal jest w dobrym stanie technicznym i nadaje się do natychmiastowego zasiedlenia.

Rozdział III **Najem lokali na czas oznaczony**

§ 9.

Najem lokali socjalnych

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się z osobą spełniającą jeden z poniższych warunków:
 - 1) uprawnioną do otrzymania lokalu socjalnego na mocy orzeczenia wyroku sądowego,
 - 2) spełniającą łącznie kryteria określone w § 5 ust. 2 i § 6 uchwały .
 - 3) nie spełniającą kryterium dochodowego do najmu lokalu socjalnego, nie posiadającą tytułu prawnego do innego mieszkania, która utraciła swój lokal, nie będący własnością gminy, w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy czy pożaru.
2. Osobom, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu wskutek przebywania poza miejscem zamieszkania nie z własnej woli, przysługuje prawo najmu lokalu socjalnego po powrocie do miejsca zamieszkania na warunkach niniejszej uchwały.

§ 10.

Najem lokali przez osoby uznane za niezbędne dla gminy

1. Prawo najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy przysługuje osobom uznanym za niezbędne dla gminy.
2. Za osoby niezbędne dla gminy mogą być uznane osoby o wysokich kwalifikacjach zawodowych, umożliwiającym rozwijanie podstawowych funkcji gminy.
3. Rozstrzygnięcie w sprawie uznania osoby za niezbędną podejmuje burmistrz, na podstawie wniosku złożonego przez podmiot zatrudniający daną osobę.
4. Umowę najmu z osobą określoną w ust. 2 zawiera się na czas świadczenia przez nią pracy.
5. Na wniosek najemcy, umowa zawarta na podstawie ust. 4 może zostać zmieniona na czas nieoznaczony z chwilą uzyskania przez osobę określoną w ust. 2 świadczeń

emerytalnych. Decyzję w tej sprawie podejmuje kierownik Zespołu Zakładów Obsługi Miasta, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

6. Do umów najmu zawieranych z osobami uznanymi za niezbędne dla gminy nie stosuje się kryteriów dochodowych oraz kryteriów realizacji wniosków wg list oczekujących na mieszkanie.

Rozdział IV

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 11.

Umowę najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego zawiera się na czas nieoznaczony z osobą, spełniającą łącznie kryteria określone w § 5 ust. 1 i § 6 uchwały.

§ 12.

Wymiana lokali z urzędu

1. Określa się warunki zamieszkiwania, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy w drodze wymiany lokalu z urzędu:
 - 1) zły stan techniczny lokalu lub budynku, kwalifikujący do wycofania z eksploatacji lub rozbiórki wg wynajmującego,
 - 2) położenie lokalu w budynku powyżej pierwszego piętra i zajmowanego przez osobę niepełnosprawną ruchowo,
 - 3) nieprzystosowanie lokalu pod względem wielkości, struktury i wyposażenia dla zamieszkującej w nim osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. Nr 123, poz. 776 z późn. zm.),
2. W ramach wymiany z urzędu może być przydzielony wyłącznie lokal o porównywalnym standardzie z dotychczas zajmowanym. Ze względu na sytuację ekonomiczną najemcy oraz zadłużenia czynszowe może być zaproponowany najemcy lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub obniżonym standardzie, bądź lokal socjalny. Przydział lokalu o obniżonym standardzie lub socjalnego może nastąpić w tym przypadku za zgodą najemcy.
3. Lokal zamienny zapewnia właściciel lokalu z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Gmina zapewnia lokale zamienne dla najemców lokali będących własnością gminy oraz w zakresie wynikającym z art. 32 ustawy, tj. gdy najemca zamieszkiwał w lokalu, za który w dniu wejścia ustawy opłacał czynsz regulowany, a właściciele wypowiedzieli mu najem w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
5. Do umów najmu zawieranych z osobami w ramach wymiany z urzędu nie stosuje się kryteriów dochodowych określonych w uchwale.

§ 13.

Wzajemna zamiana lokali

1. Wzajemna zamiana lokali następuje na wniosek osób zainteresowanych:
 - 1) pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy,

- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
2. Wzajemna zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali.
3. Osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali uzgadniają między sobą sposób usunięcia ewentualnych nieprawidłowości w realizowaniu umów najmu dotyczących zajmowanych przez nie lokali, w tym w szczególności wyznaczają wnioskodawcę zobowiązanego do:
 - 1) uregulowania zaległości czynszowych za najem lokalu,
 - 2) zlikwidowania samowoli budowlanej w lokalu lub w lokalach będących przedmiotem wzajemnej zamiany,
 - 3) przedłożenia właścicielom lokali uzgodnień dokonanych na piśmie.
4. Można odmówić zgody na wzajemną zamianę lokali, jeśli informacje zawarte we wnioskach i załączonych do nich dokumentach oraz wyniki przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego nie dają gwarancji wykonania w wyznaczonym terminie zobowiązań wobec gminy określonych w ust. 3.
5. Warunkiem wydania zgody przez kierownika Zespołu Zakładów Obsługi Miasta na zamianę mieszkań jest uregulowanie zaległości czynszowych i zlikwidowanie samowoli budowlanej.
6. Przy wzajemnej zamianie lokali nie obowiązują warunki określone w § 16 oraz kryteria dochodowe określone w § 5 niniejszej uchwały oraz kryteria realizacji wniosków wg kolejności z list oczekujących.
7. Zamiana lokalu socjalnego jest dopuszczalna tylko na inny lokal socjalny.

§ 14.

Wymiana na wniosek najemcy

1. Prawo do wymiany lokalu większego na lokal mniejszy lub mniejszego na większy ma najemca nie zadłużony w stosunku do gminy z tytułu najmu lokalu.
2. Dopuszcza się możliwość przejęcia zadłużenia przez przyszłego najemcę lokalu.
3. W szczególnych przypadkach kierownik Zespołu Zakładów Obsługi Miasta może podjąć inne rozstrzygnięcia w zakresie rozliczeń z tytułu zadłużenia.
4. Przekazywany do dyspozycji gminy lokal powinien być w dobrym stanie technicznym i nadawać się do natychmiastowego zasiedlenia.
5. Różnica powierzchni użytkowej między lokalami będącymi przedmiotem wymiany nie powinna być mniejsza niż 10m².
6. Prawo do wymiany lokalu większego na dwa lokale mniejsze ma najemca, jeśli spełnione są łącznie warunki:
 - 1) nie ma zaległości czynszowych za najem lokalu,
 - 2) istnieje uzasadnienie do rozdzielenia gospodarstwa domowego wnioskodawcy ze względu na liczbę, zróżnicowanie struktury wiekowej i rodzinnego pokrewieństwa osób zamieszkujących w przekazywanym gminie lokalu.

§ 15.

Adaptacja lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

1. Osoby fizyczne mogą na koszt własny dokonać adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.
2. Adaptacja, o której mowa w ust. 1, polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.
3. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w ust. 2 robót budowlanych typuje kierownik Zespołu Zakładów Obsługi Miasta po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii urbanistyczno-architektonicznej w zakresie możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.
4. Prace adaptacyjne oraz warunki zawarcia umowy najmu odbywają się na zasadach określonych w § 15 ust. 4 pod warunkiem uzyskania zgody Kierownika Zespołu Zakładów Obsługi Miasta lub wspólnoty mieszkaniowej na przeprowadzenie adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń.

§ 16.

Lokale mieszkalne do remontu

1. Lokal mieszkalny przeznaczony do remontu może być udostępniony osobom, które na podstawie złożonych wniosków zostały zakwalifikowane na listę osób oczekujących.
2. O lokal mieszkalny przeznaczony do remontu mogą ubiegać się osoby, które spełniają kryteria do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony.
3. Remont lokalu mieszkalnego odbywa się na koszt własny przyszłego najemcy na warunkach określonych w umowie z kierownikiem Zespołu Zakładów Obsługi Miasta o udostępnienie lokalu z przeznaczeniem na remont.
4. Warunkiem otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu jest opracowanie niezbędnej dokumentacji, wykonanie robót budowlanych, komisyjny odbiór lokalu i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (jeżeli jest wymagane).
5. Z datą wejścia w życie uchwały nie będzie prowadzona osobna lista osób ubiegających się o lokal do remontu.

§ 17.

Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m²

1. Umowy najmu lokali należących do zasobu mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być zawierane bez względu na wysokość dochodów osoby zainteresowanej za zapłatą czynszu ustalonego w drodze negocjacji lub przetargu.
2. Do lokalu powstałego w wyniku łączenia lokali, stosuje się odpowiednio zapis ust. 1.

3. Niniejsze postanowienia nie mają zastosowania w przypadku wzajemnych zamian lokali mieszkalnych i najmu lokali przez osoby uznane za niezbędne dla miasta.

Rozdział V

Dysponowanie zajętymi lokalami

§ 18.

Lokal po zgonie lub opuszczeniu przez najemcę, łączenie i podział lokali, lokale socjalne i na czas nieoznaczony

1. Przyjmuje się następujące zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły z mocy ustawy po śmierci najemcy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 uchwały:
- 1) W przypadku braku osób, które wstępują w najem lokalu po śmierci najemcy z mocy prawa - osobami uprawnionymi do najmu tego lokalu są pełnoletnie osoby pozostałe w lokalu, nie będące współnajemcami, które spełniają łącznie warunki, z zastrzeżeniem ust. 3 - 7:
 - a) zamieszkiwały w tym lokalu co najmniej 5 ostatnich lat, lub wspólnie z najemcą co najmniej 5 ostatnich lat,
 - b) nie posiadają własnego tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości,
 - c) nie posiadają prawa na mocy umowy najmu do zamieszkiwania w innym lokalu.
 - 2) W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub zrzeczenia się prawa najemcy prawo do najmu tego lokalu mają pełnoletnie osoby zamieszkujące w tym lokalu, spełniające łącznie warunki zawarte w ust. 1 lit. a, b, c z zastrzeżeniem ust. 3 - 7 oraz dodatkowym warunkiem, iż prawo najmu osobom pozostałym w lokalu opuszczonym przez najemcę przysługuje, o ile brak jest możliwości przekwaterowania do miejsca przeprowadzenia się najemcy w przypadku uzyskania przez niego tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości.
 - 3) W przypadku gdy w lokalu pozostałym po śmierci najemcy lub lokalu pozostałym po opuszczeniu go przez najemcę, czy też do którego praw najmu zrzekł się najemca pozostaje kilka pełnoletnich osób, warunkiem zawarcia umowy najmu jest oświadczenie o zrzeczeniu się przysługującego prawa do najmu na rzecz jednej osoby.
 - 4) Prawo do najmu dla osób określonych w pkt. 1 i 2 nie przysługuje w przypadku śmierci lub opuszczeniu lokalu przez jednego ze współnajemców.
 - 5) Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami wymienionymi w pkt. 1 i 2 jest uprzednie uregulowanie stosunku najmu wynikającego z dotychczasowej umowy najmu.
 - 6) Do umów zawieranych z osobami wymienionymi w ust. 1 i 2 nie stosuje się kryteriów dochodowych ani kryteriów realizacji wniosków wg list oczekujących z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.
 - 7) Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po zgonie najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę zostaną wezwane do opróżnienia lokalu. W przypadku niezastosowania się do wezwania sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

2. Oddanie w najem zwolnionego lokalu jako dodatkowej powierzchni do lokalu wnioskującego najemcy może nastąpić, jeśli spełnione są łącznie warunki:
 - 1) istnieje techniczna możliwość połączenia lokali,
 - 2) powierzchnia użytkowa lokalu po scaleniu nie będzie większa niż 30 m² w gospodarstwie jednoosobowym, 35 m² w gospodarstwach dwuosobowych, 15 m² na osobę - w gospodarstwach trzyosobowych i czterosobowych, 13 m² na osobę w gospodarstwach pięcio i więcej osobowych.
 - 3) niska jest wartość użytkowa dołączanego lokalu,
 - 4) nastąpi znaczące poprawienie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy,
 - 5) wnioskodawca wywiązuje się z obowiązków wobec gminy określonych w umowie najmu,
 - 6) wykonanie prac remontowych nastąpi na koszt wnioskodawcy,
 - 7) jeżeli zwolniony lokal nie może stanowić odrębnej jednostki mieszkaniowej nie stosuje się kryteriów powierzchniowych określonych w ust. 2.
3. Wniosek o połączenie lokali jest rozpatrywany pozytywnie, gdy istnieje techniczne, ekonomiczne i społeczne uzasadnienie połączenia.
4. Wniosek o połączenie lokali i oddanie w najem dodatkowej powierzchni może być również rozpatrzony pozytywnie pod warunkiem spełnienia łącznie wymogów określonych w ust. 2 pkt 1, 5 i 6, jeżeli:
 - 1) scaleniem lokali warunkowana jest sprzedaż lokalu gminy w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, lub
 - 2) jeżeli lokale ze względu na wspólne urządzenia techniczne nie mogą stanowić przedmiotu oddzielnego najmu i o ile ten stan nie został spowodowany działaniem najemców w wyniku dokonanych bez zgody wynajmującego przeróbek technicznych.
5. Do umów zawieranych w zakresie łączenia lokali stosuje się kryteria dochodowe określone w uchwale, chyba że scalenie jest uzasadnione występującymi okolicznościami wymienionymi w ust. 4.
6. Czynsz za lokal powstały w wyniku scalenia o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ustalany jest w drodze negocjacji.
7. Nie stosuje się do przyłączanego lokalu kryteriów realizacji wniosków według list oczekujących.
8. Nie może być przyłączana dodatkowa powierzchnia do lokali socjalnych.
9. Podział zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu i oddanie w najem oddzielonej części lokalu osobie dorosłej nie posiadającej tytułu prawnego do innego lokalu, zamieszkującej stale w tym lokalu wspólnie z najemcą - jest możliwe jeśli:
 - 1) istnieje techniczna możliwość podziału lokalu,
 - 2) istnieje gwarancja uzyskania po podziale lokali spełniających kryteria do oddzielnego najmu,
 - 3) podział lokalu i rozdział najmu ma na celu zapobieganie powstawania czy narastania zaległości czynszowych,
 - 4) uzgodniono z inwestorem zakres robót remontowych związanych z podziałem lokalu,
 - 5) koszty podziału lokalu i ewentualnych robót remontowych wykonają na koszt własny najemcy .

Podział zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu i przekazanie do dyspozycji gminy zwolnionej po podziale części lokalu następuje w sytuacji opisanej w ust. 1 - 5.

10. Do umów zawieranych z osobami wymienionymi w ust. 9 nie stosuje się kryteriów dochodowych ani kryteriów realizacji wg list oczekujących.
11. Osoby, z którymi zawarto umowy najmu o wynajęcie lokalu socjalnego na czas oznaczony mogą ubiegać się o zawarcie kolejnej umowy najmu po upływie terminu na jaki została zawarta, jeżeli spełnione są kryteria dochodowe określone w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.
12. W przypadku niespełnienia kryteriów dochodowych umożliwiających zawarcie umowy najmu zarówno na lokal socjalny, jak i na lokal na czas nieoznaczony przez dotychczasowych najemców lokali socjalnych, którzy w momencie wynajmowania lokalu spełniali kryteria stawiane takim najemcom, zostaną oni wezwani do opróżnienia i wydania lokalu gminie. W przypadku nie zastosowania się do wezwania gmina wystąpi na drogę sądową celem odzyskania lokalu.
13. Osoby, którym wynajęto lokale socjalne w konsekwencji realizacji wyroku, a nie spełniające kryteriów dochodowych uprawniających ich do kolejnego zawarcia umowy najmu na lokal socjalny zostaną wezwane do wydania lokalu gminie. W przypadku nie zastosowania się do wezwania gmina wystąpi na drogę postępowania sądowego celem odzyskania lokalu.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 19.

1. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu, zamianę i wymianę, po zgonie lub opuszczeniu przez najemcę, zobowiązane są do złożenia:
 - 1) stosownego wniosku,
 - 2) dokumentów potwierdzających dochody,
 - 3) oświadczenia o udostępnieniu danych osobowych.Wnioski na formularzach według wzoru określonego przez Kierownika Zespołu Zakładów Obsługi Miasta wraz z załącznikami składa się w siedzibie Zespołu Zakładów Obsługi Miasta przy ul. Kuracyjnej 3.
2. Odmowa złożenia dokumentów wymienionych w ust. 1 przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu, jak również dorosłych członków ich rodzin, które mają wspólnie zamieszkać stanowić będzie podstawę do odmowy rozpatrzenia wniosku.
3. Wnioski złożone do dnia 31 października danego roku są rozpatrywane w danym roku.
4. Wnioski złożone po dniu 31 października danego roku są rozpatrywane w roku następnym, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany na piśmie.
5. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca jest informowany pisemnie.
6. Odmowne rozpatrzenie wniosku o przyznanie prawa najmu do lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy winno zawierać uzasadnienie.
7. Do dnia 31 grudnia roku poprzedniego sporządza się listy osób zakwalifikowanych i oczekujących na przydział mieszkania na rok następny.
8. Podczas sporządzania tych list weryfikuje się listy z roku ubiegłego.

9. Listy osób zakwalifikowanych i oczekujących na przydział mieszkania są opiniowane przez komisję mieszkaniową.
10. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek aktualizować informacje zawarte we wnioskach bez wezwania, w terminie do 30 listopada każdego roku kalendarzowego, dotyczące w szczególności:
 - 1) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgon itp.)
 - 2) zmiany adresu zamieszkania
 - 3) zmiany sytuacji mieszkaniowej
 - 4) aktualnych dochodów gospodarstwa domowego (z okresu 6 miesięcy)Informacje zawarte w pkt 1 - 3 składa wnioskodawca w formie oświadczenia. Informacje zawarte w pkt 4 składane są zgodnie z zasadami obowiązującymi przy składaniu wniosku.

Osoby, które w określonym terminie nie dostarczą wymaganych informacji tracą prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego.
11. Osoby, z którymi nie podpisano umów najmu lokalu i które nadal spełniają warunki do przyznania prawa najmu są wpisywane na listę roku następnego z pierwotną datą wpisu.
12. Uwagi i zastrzeżenia do sposobu rozpatrzenia wniosków o najem lokali są przyjmowane do 31 stycznia roku następnego.
13. Uwagi i zastrzeżenia złożone w terminie określonym w ust. 11 opiniuje komisja mieszkaniowa.
14. O wyniku rozstrzygnięcia wraz z uzasadnieniem zainteresowani są powiadamiani pisemnie w terminie do dnia 31 marca. Na wynik rozstrzygnięcia nie przysługuje odwołanie.
15. Osoby, którym w wyniku ponownego rozpatrzenia wniosku przyznano prawo najmu lokalu, są dopisywane na sporządzonych wcześniej listach.
16. Skierowania do podpisania umów najmu lokali mieszkalnych wystawia się osobom uprawnionym w kolejności wynikającej z:
 - 1) tytułu prawnego, na podstawie którego przyznano prawo najmu,
 - 2) daty wpisania na listę,
 - 3) warunków wyszczególnionych w uchwale,
 - 4) wielkości, struktury i wyposażenia przekazywanych do zasiedlenia lokali,
 - 5) potrzeb mieszkaniowych wynikających z przepisów oraz preferencji osób oczekujących na podpisanie umowy najmu w zakresie usytuowania, wielkości, struktury i wyposażenia lokali.
17. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z danej listy, przy podobnych warunkach życiowych i potrzebach mieszkaniowych, ma osoba wcześniej wpisana na listę oczekujących.
18. Propozycje składane osobom umieszczonym na listach są uzależnione od struktury lokali jakimi dysponuje gmina oraz powinny uwzględniać czas oczekiwania na wynajem.
19. Trzykrotna odmowa przyjęcia zaproponowanego lokalu powoduje, że kolejna propozycja może zostać złożona dopiero po upływie 1 roku licząc od dnia trzeciej odmowy.

20. Listy osób zakwalifikowanych i oczekujących na podpisanie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz listy osób, z którymi podpisano umowę najmu lokalu mieszkalnego są jawne i umieszczane na tablicy ogłoszeń w Zespole Zakładów Obsługi Miasta oraz publikowane w miejscowej prasie.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe

§ 20.

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu w budynku nowo wybudowanym i po kapitalnym remoncie oraz umowy zawieranej z osobami uznanymi za niezbędne dla miasta, jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej, z wyłączeniem najemców, którzy na czas remontu zostali przekwaterowani do lokali zamiennych.
2. Wysokość kaucji określa się w wysokości 12-krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Zwrot kaucji następuje na zasadach określonych w art. 6 ust. 2 i 3 ustawy.

§ 21.

Podnajem, najem lub oddanie do bezpłatnego używania lokalu, wymaga zgody kierownika Zespołu Zakładów Obsługi Miasta pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Helu.

§ 23.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta Helu


Tadeusz Klajnert