

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2017 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 296, zm. poz. 1579) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zm. poz. 1579) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ogłasza się tekst jednolity uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego.

2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, nastąpi w formie Obwieszczenia Rady Miasta Gdańska w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego, zgodnie z brzmieniem załącznika do uchwały. § 2. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 2. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Obwieszczenie, o którym mowa w § 1 ust. 2, podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2017 r.

OBWIESZCZENIE
RADY MIASTA GDAŃSKA
Z dnia

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 296, zm. poz. 1579), ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XXII/651/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 3479) zmieniony:

1) uchwałą Nr XLVI/1035/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 4594);

2) uchwałą Nr XIII/349/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2882);

3) uchwałą Nr XXIV/661/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2286);

4) uchwałą Nr XXXII/886/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 19 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r. poz. 215);

- zgodnie z brzmieniem załącznika do obwieszczenia.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity Uchwały Nr XXII/651/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego nie obejmuje:

1) § 3 Uchwały Nr XLVI/1035/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 4594), który stanowi: „§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.”;

2) § 3 Uchwały Nr XIII/349/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2015 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2882), który stanowi: „§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.”;

3) § 3 Uchwały Nr XXIV/661/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 maja 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2286), który stanowi: „§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.”

4) § 3 Uchwały Nr XXXII/886/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 19 grudnia 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa

Społecznego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r. poz. 215), który stanowi: „§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.”.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik do Obwieszczenia

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2017 r.

**Uchwała Nr XXII/651/04
Rady Miasta Gdańska
z dnia 25 marca 2004 roku**

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zm. poz. 1579), art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, zm. w 2015 r. poz. 1322 i poz. 1777, w 2016 r. poz. 8 i poz. 1250), w związku z art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 poz. 2147) **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała dotyczy zasad wynajmowania wszystkich lokali i pomieszczeń przeznaczonych do wynajmowania na cele mieszkalne, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Gdańska, oraz sposobu udzielania przez Miasto Gdańsk pomocy w wynajmowaniu lokali mieszkalnych stanowiących własność niektórych towarzystw budownictwa społecznego.

§ 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;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Gdańsk;

4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska;

4a) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;

5)¹⁾ mieszkaniu wspomagany (w tym mieszkaniu chronionym) – należy przez to rozumieć pierwszy z modeli pomocy mieszkaniowej, o którym mowa w uchwale Nr XXXI/867/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 listopada 2016r w sprawie przyjęcia Gdańskiego Programu Mieszkalnictwa Społecznego dla osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym na lata 2016-2023, obejmujący usługę społeczną świadczoną w społeczności lokalnej w postaci mieszkania lub domu przygotowującego osoby w nim przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zapewniającego pomoc w prowadzeniu samodzielnego życia;

5a)²⁾ mieszkaniu ze wsparciem – należy przez to rozumieć drugi z modeli pomocy mieszkaniowej, o którym mowa w uchwale Nr XXXI/867/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 listopada 2016r w sprawie przyjęcia Gdańskiego Programu Mieszkalnictwa Społecznego dla osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym

¹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. a Uchwały Nr XXXII/886/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 19 grudnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (Dz.Urz.woj.pom. z 2017 r., poz. 215), która weszła w życie z dniem 3 lutego 2017 r.

²⁾ dodany przez § 1 pkt 1 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

na lata 2016-2023, obejmujący dopasowane do potrzeb wsparcie dla rodzin i osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, które zapewnia w lokalu wymienionym w pkt 4 jednostka organizacyjna pomocy społecznej i/lub organizacje pozarządowe działające na zlecenia Miasta Gdańska;

6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;

7)³⁾usamodzielnianych wychowankach - należy przez to rozumieć osoby usamodzielniane w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;

8)⁴⁾rodzinie zastępczej - należy przez to rozumieć rodziny określone w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;

9) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

10) osobach (gospodarstwach domowych) znajdujących się w niedostatku – należy przez to rozumieć osoby (gospodarstwa domowe), 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) 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.

11)⁵⁾osobach (gospodarstwach domowych) o niskich dochodach – należy przez to rozumieć osoby (gospodarstwa domowe), 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) 150 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 100% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - w gospodarstwie wieloosobowym,

z zastrzeżeniem postanowień pkt 11a.

11a)⁶⁾ dochodzie:

a) osób wymienionych w pkt 7,

b) osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, o której mowa w art. 4 ust. 1 oraz w art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,

c) osób będących ofiarami przemocy domowej,

- należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód ich gospodarstwa domowego z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego i w dniu wydania oferty najmu lokalu mieszkalnego nie wyższy niż określony w § 23 ust. 2 pkt 1;

12)osobach (gospodarstwach domowych) zamieszkujących z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta Gdańska - należy przez to rozumieć osoby posiadające na terenie Miasta Gdańska centrum życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe, które mogą wykazać się w szczególności:

a) zameldowaniem na pobyt stały na terenie Miasta Gdańska,

b) aktualnym zatrudnieniem w granicach administracyjnych Miasta Gdańska,

³⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁴⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. d uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁵⁾ zmieniony przez § 1 pkt 1 lit. e uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁶⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. f uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

c) a w przypadku osób bezdomnych zaświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi stały pobyt na terenie Miasta Gdańska.

13) TBS - należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego, którego właścicielem lub współwłaścicielem jest Miasto Gdańsk;

14) partycypacji - należy przez to rozumieć wnoszony do TBS udział finansowy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego przez TBS;

15) komercjalizacji – należy przez to rozumieć wniesienie lokali aportem do spółki kapitałowej lub spółek kapitałowych utworzonych z udziałem Miasta Gdańska;

16) gospodarstwie wielopokoleniowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe składające się z więcej niż jednej rodziny.

§ 3.1. Wynajmując lokale Miasto Gdańsk realizuje w pierwszej kolejności zadania wynikające z przepisów prawa oraz z praw nabytych przed dniem wejścia w życie uchwały na podstawie wcześniejszych uchwał Rady Miasta Gdańska.

2. Wynajem lokali uwzględnia zasady racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gdańska opisane w obowiązującym Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Gdańska.

3. Lokale wynajmowane są osobom:

1) umieszczonym w wykazach osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;

2) wyłonionym w oparciu o zasady określone w uchwale.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu lub w związku z wykonaniem remontu lokalu, o którym mowa w § 20 ust. 1, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, w wysokości nie przekraczającej 6-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Szczegółowe zasady ustalania wysokości kaucji określi w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Gdańska.

4a.⁷⁾ Z wpłaty kaucji zabezpieczającej, o której mowa w ust. 4 zwalnia się osoby o znacznym stopniu niepełnosprawności, o których mowa w art. 4 ust. 1 oraz w art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, a także osoby posiadające na utrzymaniu zamieszkujące we wspólnym gospodarstwie domowym dzieci, 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.

5. Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy najmu z innych przyczyn niż określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy lub wystąpienie do sądu o rozwiązanie umowy najmu z ważnych przyczyn nie wymienionych w ustawie, wymagają każdorazowo osobnej akceptacji Prezydenta Miasta Gdańska.

6. Wolne lokale mieszkalne zlokalizowane w kwartale ograniczonym ulicami Podwałe Przedmiejskie (od mostu na Starej Motławie) - Bogusławskiego - Targ Węglowy - Targ Drzewny- Podwałe Staromiejskie - Targ Rybny - Pobrzeże Rybackie - Długie Pobrzeże- Podwałe Przedmiejskie (od mostu na Starej Motławie) usytuowane na parterze budynków, a także na pierwszym piętrze, położone nad komunalnym lokalem mieszkalnym lub użytkowym oraz lokale mieszkalne zlokalizowane przy ul. Stary Rynek Oliwski i Opata

⁷⁾ dodany przez § 1 pkt 1 uchwały Nr XIII/349/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2015 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2882), która weszła w życie z dniem 6 października 2015 r.

Jacka Rybińskiego położone na parterach budynków, mogą być również przeznaczane na lokale użytkowe lub przeznaczone do sprzedaży, a w przypadku braku takiej możliwości włącza się je do wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali.

7. Najemcom lokali usytuowanych w budynkach, o których mowa w ust. 6, a nadających się do zaadaptowania na lokale użytkowe Prezydent Miasta Gdańska proponuje zawarcie umowy najmu innego lokalu w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, o którym mowa w § 34 uchwały. Nie przyjęcie przez najemcę propozycji lokalu zamiennego lub nie zawarcie porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy najmu stanowi podstawę wystąpienia przez Prezydenta Miasta Gdańska do sądu o rozwiązanie umowy najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

8. (skreślony).

8. Określenia, jakie potrzeby mieszkaniowe zaspokajane będą w konkretnych lokalach dokonuje właściwy wydział Urzędu Miejskiego w Gdańsku, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby:

1) najemców lokali komunalnych, którzy opróżnią i pozostawią do dyspozycji Miasta Gdańska dotychczas zajmowany lokal;

2) osób (gospodarstw domowych) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, albo innego zdarzenia losowego;

3) osób (gospodarstw domowych) oczekujących na wynajęcie lokalu socjalnego;

4) osób (gospodarstw domowych) oczekujących na wynajęcie lokalu zamiennego;

5) osób (gospodarstw domowych) oczekujących na wynajęcie lokalu, umieszczonych na wykazach, o których mowa w ust. 3.

9.⁸⁾ Prezydent Miasta Gdańska w szczególnie społecznie uzasadnionych przypadkach przyznaje prawo do lokalu socjalnego z pominięciem kolejności określonej w § 4 ust. 2 - po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Gdańska.

10. Dopuszcza się wynajęcie dwóch lub więcej lokali w przypadku gospodarstw wielopokoleniowych, zakwalifikowanych do uzyskania lokalu zamiennego, z tym zastrzeżeniem, że o ile dochody pozostałych gospodarstw domowych kształtują się na poziomie nie niższym niż określone w § 23 ust. 2, mogą również zostać wskazane lokale z zasobu towarzystw budownictwa społecznego.

11. Prezydent Miasta Gdańska, w szczególnie społecznie uzasadnionych przypadkach, może przyznać gospodarstwom wielopokoleniowym, zakwalifikowanym do uzyskania lokalu zamiennego, prawo do najmu 2 lokali komunalnych.

12. Zajęcie bez tytułu prawnego lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy jest podstawą do skreślenia z list i wykazów osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej świadczonej przez Gminę.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych, zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń

§ 4. 1. Lokale socjalne wynajmowane są osobom (gospodarstwom domowym) zamieszkującym z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta Gdańska i pozostającym w niedostatku.

2. Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności:

1) osobom (gospodarstwom domowym), którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu;

2)⁹⁾ osobom (gospodarstwom domowym) nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdującym się w niedostatku, w tym osobom, którym została wypowiedziana umowa najmu na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy, o ile najem z tymi osobami był nawiązany na podstawie decyzji o przydziale wydanej w okresie obowiązywania w Mieście Gdańsku publicznej gospodarki lokalami lub decyzji administracyjnej

⁸⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały Nr XLVI/1035/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 4594), która weszła w życie z dniem 31 grudnia 2013 r.

⁹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 7.

o przydziale po wprowadzeniu szczególnego trybu najmu lokali i budynków albo na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Miasta Gdańska po zniesieniu szczególnego trybu najmu lokali i budynków tj. po dniu 11 listopada 1994 r., jeżeli osobom tym lub osobom wspólnie zamieszkującym w lokalu nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego;

3) osobom, o których mowa w § 27 i 28 uchwały;

4) osobom, rekomendowanym do udzielenia pomocy mieszkaniowej w tej formie po zakończeniu udziału w programach społecznych, realizowanych na zlecenie Miasta Gdańska, w tym w programie treningu umiejętności społecznych;

5)¹⁰⁾ ofiarom przemocy domowej na podstawie rekomendacji jednostki organizacyjnej pomocy społecznej.

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

1) ogrzewanie piecami węglowymi;

2) brak samodzielnej łazienki;

3) w.c. usytuowane na klatce schodowej lub poza budynkiem.

4. Na lokale socjalne przeznacza się również pomieszczenia w nowo wybudowanych domach socjalnych i innych nowo wybudowanych obiektach zbiorowego zamieszkania lub pomieszczenia ze wspólną używalnością w.c., umywalni, łazienek lub innych izb, położone w innych obiektach zbiorowego zamieszkania.

5. Wyodrębnienie lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska następuje na podstawie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, wydanej przez Prezydenta Miasta Gdańska, przy czym lokale socjalne wyodrębnione w ramach realizacji wniosków o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat nie mogą być przedmiotem oferty najmu na czas nieoznaczony przez okres 15 lat od daty ich wyodrębnienia, o ile umowa o finansowe wsparcie nie stanowi inaczej.

§ 5.1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony:

1) jednego roku na rzecz osób, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 1 i 3 uchwały;

2) trzech lat na rzecz osób, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 2 uchwały.

2. Najem lokalu socjalnego może zostać przedłużony na kolejny okres, jeżeli jego najemca nadal spełnia kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie, a zajmowany dotychczas lokal odpowiada warunkom określonym w § 2 pkt. 4 i § 4 ust. 3 uchwały.

3. Najemcom lokali socjalnych, którym dotychczasowa umowa najmu wygasła, a którzy nadal spełniają kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie, Prezydent Miasta Gdańska może zaproponować na kolejny okres:

1) zawarcie umowy najmu innego lokalu socjalnego w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, o którym mowa w § 34 uchwały;

2) zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli lokal ten odpowiada warunkom określonym w § 2 pkt. 4 i § 4 ust. 3 uchwały.

4. Nie przyjęcie propozycji, o której mowa w ust. 3 stanowi podstawę wystąpienia przez Prezydenta Miasta Gdańska do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

5. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego wzrosły ponad wysokość, określoną w § 2 pkt 10 uchwały, Prezydent Miasta Gdańska może zaproponować najemcy lokalu socjalnego:

1) zawarcie umowy najmu innego lokalu na czas nie oznaczony w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, o którym mowa w § 34 uchwały lub zawarcie umowy najmu na czas nie oznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli lokal ten nie kwalifikuje się jako lokal socjalny zgodnie z § 4 ust. 3 uchwały, w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekroczy kryterium określonego w § 23 ust. 2 pkt 1 uchwały,

¹⁰⁾ dodany przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

2)uzyskanie pomocy w wynajęciu mieszkania, stanowiącego własność TBS, poprzez wskazanie tego najemcy do zawarcia umowy najmu z TBS, w przypadku, gdy dochody jego gospodarstwa domowego spełniają kryteria określone w § 23 ust 2 uchwały,

o ile należności z tytułu najmu lokalu regulowane były na bieżąco i nie wszczęto wobec najemcy postępowania sądowego o zapłatę lub opróżnienie lokalu.

6.Nie przyjęcie propozycji, o której mowa w ust. 5, jak również nie osiągnięcie porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy najmu, stanowi podstawę wystąpienia przez Prezydenta Miasta Gdańska do sądu o rozwiązanie umowy najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

7.Przepisy ustępu 5 i 6 mają odpowiednie zastosowanie w stosunku do osób, którym dotychczasowa umowa najmu lokalu socjalnego wygasa, a nadal pozostają w dotychczasowym lokalu.

8.Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy kształtują się na poziomie równym lub niższym niż przewidzianym w § 2 pkt 10 uchwały, a zajmowany lokal spełnia warunki określone w § 2 pkt 4 i § 4 ust. 3 uchwały, Prezydent Miasta Gdańska może zawrzeć z najemcą lokalu porozumienie o zmianie dotychczasowych warunków umowy najmu i zawrzeć z nim umowę najmu dotychczasowego lokalu jako lokalu socjalnego.

9.¹¹⁾ Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu mieszkalnego przyznał prawo do lokalu socjalnego może zostać zaproponowane zawarcie umowy najmu dotychczasowego lokalu jako lokalu socjalnego, jeżeli lokal ten spełnia warunki określone w § 2 pkt. 4 i § 4 ust. 3 uchwały i o ile nie zajęły dotychczasowego lokalu bez tytułu prawnego.

§ 5a. 1. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2.W celu umożliwienia dobrowolnego opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu, tymczasowe pomieszczenia, o których mowa w ust. 1 przeznacza się również:

1)dla rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbioru:

a)ze względu na katastrofalny stan techniczny lub nieopłacalny remont,

b)ze względu na inwestycje miejskie,

2)dla najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu i osób zajmujących bez tytułu prawnego lokale położone w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania.

3.Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

4.Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się w pierwszej kolejności:

1)pomieszczenia niesamodzielne w budynkach mieszkalnych, spełniające co najmniej kryteria określone w ustawie, w tym usytuowane w suterrenach budynków;

2)pomieszczenia ze wspólną używalnością w.c., umywalni, łazienek lub innych izb, położone w obiektach zbiorowego zamieszkania;

3)pomieszczenia w kontenerach mieszkalnych.

5.Jeżeli po upływie terminu obowiązywania umowy najmu tymczasowego pomieszczenia dochody gospodarstwa domowego najemcy kształtują się na poziomie nie wyższym niż określony w § 2 uchwały, o ile należności z tytułu najmu tymczasowego pomieszczenia regulowane były na bieżąco i nie wszczęto wobec najemcy postępowania sądowego o zapłatę lub opróżnienie pomieszczenia, Prezydent Miasta Gdańska może zaproponować najemcy tymczasowego pomieszczenia zawarcie umowy najmu:

1)lokalu socjalnego, w tym również wymagającego przeprowadzenia remontu we własnym zakresie i na własny koszt - na czas oznaczony jednego roku, jeżeli dochody nie przekraczają poziomu o którym mowa w § 2 pkt 10;

¹¹⁾ zmieniony przez § 1 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 7.

2)lokalu mieszkalnego, w tym również wymagającego przeprowadzenia remontu we własnym zakresie i na własny koszt – na czas nieoznaczony, jeżeli dochody nie przekraczają poziomu o którym mowa w § 2 pkt 11.

6.Zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 5 pkt 2 uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej, o której mowa w § 3 ust. 4.

7.Nie przyjęcie propozycji, o której mowa w ust. 5, jak również nie osiągnięcie porozumienia co do warunków i terminu wydania tymczasowego pomieszczenia, stanowi podstawę wystąpienia przez Prezydenta Miasta Gdańska do sądu o nakazanie przez sąd opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

§ 6. 1.Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje najemcom lokali komunalnych:

- 1)pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2)zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na katastrofalny stan techniczny;
- 3)zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na nieopłacalność remontu;
- 4)zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycje;
- 5)zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej;
- 6)zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania ze względu na położenie, wyposażenie lub stan techniczny;
- 7)(skreślony);
- 8)którzy pozostawią do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal oraz nie posiadają zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu, chyba, że spłacają je w regularnych ratach za zgodą wynajmującego;
- 9)zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do remontu lub modernizacji;
- 10)zamieszkującym w budynkach położonych na terenach, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie są przeznaczone na cele mieszkalne;

1a.¹²⁾Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje również osobom, którym została wypowiedziana umowa najmu na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy, o ile najem z tymi osobami był nawiązany na podstawie decyzji o przydziale wydanej w okresie obowiązywania w Mieście Gdańsku publicznej gospodarki lokalami lub decyzji administracyjnej o przydziale po wprowadzeniu szczególnego trybu najmu lokali i budynków, albo na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Miasta Gdańska po zniesieniu szczególnego trybu najmu lokali i budynków tj. po dniu 11 listopada 1994 r., jeżeli osobom tym lub osobom wspólnie zamieszkującym w lokalu nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego i osoby te nie znajdują się w niedostatku.

1b.Prezydent Miasta Gdańska może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, nie dłuższy niż 1 rok, również z osobami nie będącymi najemcami lokali komunalnych, które utraciły dotychczas zajmowany lokal na skutek pożaru, powodzi i innych zdarzeń losowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po upływie tego okresu, Prezydent Miasta Gdańska może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te .

1c.Prezydent Miasta Gdańska może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego również z osobami będącymi dotychczasowymi najemcami lokali stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, o ile pozostawią do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal.

2. Umowę najmu lokalu zamiennego podpisuje się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: małżonek oraz osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

3.Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego. Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio do osób, o których mowa w ust. 1a.

¹²⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 7.

4. Wykwaterowanie z budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na katastrofalny stan techniczny następuje w kolejności, w jakiej umieszczone są w rocznym wykazie, o którym mowa w § 17 ust. 1 pkt 2. Może jednak nastąpić przyspieszenie wykwaterowania z danego budynku, gdy konieczność taka wynika z opinii o pogarszającym się stanie technicznym wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego lub z opinii służb technicznych.

§ 6a. 1. Najemca, który nie jest w stanie ponosić kosztów związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego na skutek pozbawienia wolności może rozwiązać umowę najmu i zdać zajmowany lokal Gminie z zachowaniem postanowień przepisu art. 6e Ustawy. Po opuszczeniu aresztu śledczego lub zakładu karnego były najemca nabywa pierwszeństwo w wynajęciu od Gminy innego lokalu mieszkalnego. Pozostałe kryteria w zakresie wynajmu lokalu stosuje się odpowiednio.

1a. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do najemcy, który nie jest w stanie ponosić kosztów związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego na skutek wyjazdu za granicę w związku z wykonywaną pracą lub nauką.

2. Osoby niepełnosprawne z upośledzeniem narządu ruchu, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 15 lipca 2003 r. w sprawie orzekania o niepełnosprawności i stopniu niepełnosprawności /Dz. U. Nr 139, poz. 1328/ mają pierwszeństwo w wynajęciu od Gminy lokalu mieszkalnego usytuowanego na parterze budynku. Pozostałe kryteria w zakresie wynajmu lokalu stosuje się odpowiednio.

§ 7. 1. Lokal zamienny może być również wynajęty najemcy, któremu wypowiedziano dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego, w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy.

2. Wynajęcie lokalu zamiennego najemcy, o którym mowa w ust. 1 następuje bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

3. Najemcy, o którym mowa w ust. 1, może być również, w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, zaproponowane wynajęcie innego lokalu nie spełniającego cech lokalu zamiennego.

§ 7a. 1. Na lokale zamienne dla osób, wymienionych w § 6 ust. 1 uchwały przeznacza się również lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych przez spółkę, o której mowa w obowiązującym Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Gdańska.

2. Przy kwalifikacji najemców do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w zasobie spółki, o której mowa w ust. 1 brane będą pod uwagę następujące kryteria:

1) okres oczekiwania najemcy na uzyskanie pomocy mieszkaniowej z zasobu mieszkaniowego Miasta Gdańska, z zastrzeżeniem postanowień określonych w § 6 ust. 4;

2) wysokość dochodu uzyskiwanego przez gospodarstwo domowe najemcy;

3) regularne wywiązywanie się najemcy z obowiązków określonych w dotychczasowej umowie najmu.

3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych społecznie Prezydent Miasta Gdańska może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z pominięciem zasad określonych w niniejszym paragrafie, po zasięgnięciu opinii właściwej merytorycznie Komisji Rady Miasta Gdańska.

4. Lokale mieszkalne wybudowane przez spółkę przeznacza się również na wynajem dla jednostki organizacyjnej pomocy społecznej z przeznaczeniem na rodzinne domy dziecka.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania pozostałych lokali

§ 8. 1.¹³⁾ Lokale, które nie są wynajmowane jako socjalne lub zamienne wynajmuje się, z zastrzeżeniem § 9, 10 i 11 uchwały, osobom (gospodarstwom domowym) o niskich dochodach, pozostającym w trudnej sytuacji życiowej, nie posiadającym wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania prawa własności lub ograniczonego prawa rzeczowego do jakiegokolwiek nieruchomości, a także tytułu prawnego na czas nieoznaczony do innego lokalu lub domu mieszkalnego, pod warunkiem, że spełniają one następujące kryteria:

¹³⁾ zmieniony przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 8.

1) zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania;

2) w czasie ostatnich pięciu lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom:

- a) prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
- b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- c) prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- d) prawa najmu lokalu mieszkalnego,
- e) innej nieruchomości.

3) w czasie pięciu ostatnich lat nie dokonały dobrowolnie zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającej ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Miasto Gdańsk;

4)¹⁴⁾przypadający na członka gospodarstwa domowego ich udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu kolejnych trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego i w dniu wydania oferty najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza poziomu określonego w § 2 pkt. 11 uchwały, z zastrzeżeniem postanowień § 2 pkt. 11a uchwały;

5) (skreślony).

2.¹⁵⁾Lokale, które nie są wynajmowane jako socjalne lub zamienne wynajmuje się w pierwszej kolejności wychowankom, opuszczającym w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo - wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczającym rodziny zastępcze, o ile nie posiadają wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego, a przypadający na członka gospodarstwa domowego wychowanek udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu kolejnych trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza poziomu określonego w § 2 pkt. 11a uchwały. Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się również do osób rekomendowanych do usamodzielnienia przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu oraz ofiar przemocy domowej.

3. Postanowień ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do osób wymienionych w ust. 2 oraz do osób, o znacznym stopniu niepełnosprawności, o których mowa w art. 4 ust. 1 oraz w art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, a także do osób posiadających na utrzymaniu zamieszkujące we wspólnym gospodarstwie domowym dzieci, 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.

4. Prezydent Miasta Gdańska może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z dotychczasowym właścicielem tego lokalu, o ile zrzeknie się on prawa własności lokalu na rzecz Gminy. W takim przypadku postanowień ust. 1 nie stosuje się.

5. Ustala się wysokość dochodu, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, uzasadniającą zastosowanie w stosunku do najemców o niskich dochodach obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek bazowych, zgodnie z zasadami określonymi w obowiązującym Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdańska:

1) w gospodarstwie jednoosobowym:

- a) do 125% najniższej emerytury – 60% obniżki,

¹⁴⁾w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁵⁾w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

- b) powyżej 125% do 150% najniższej emerytury – 40% obniżki,
- c) powyżej 150% do 200% najniższej emerytury – 20% obniżki.

2) w gospodarstwie wieloosobowym:

- a) do 85% najniższej emerytury – 60% obniżki,
- b) powyżej 85% do 100% najniższej emerytury – 40% obniżki,
- c) powyżej 100% do 150% najniższej emerytury – 20% obniżki.

§ 8a. 1. W zasobie mieszkaniowym Miasta Gdańska wydzielą się lokale przeznaczone do wynajmowania osobom zatrudnionym przez Miasto Gdańsk, jego jednostki, gminne osoby prawne lub spółki handlowe utworzone z udziałem gminy, posiadającym specjalistyczne kwalifikacje niezbędne do wykonywania zadań gminy – na czas trwania stosunku pracy, w liczbie nie więcej niż 50 lokali mieszkalnych.

2. Na wniosek pracownika o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy na czas trwania stosunku pracy, Prezydent Miasta Gdańska po dokonaniu oceny przydatności jego kwalifikacji niezbędnych do wykonywania zadań gminy na podstawie:

a) opinii Dyrektora Wydziału lub kierownika jednostki organizacyjnej, gminnej osoby prawnej lub spółki handlowej utworzonej z udziałem Gminy Miasta Gdańska,

b) przedłożonych przez pracownika: umowy o pracę oraz dokumentów potwierdzających posiadane kwalifikacje,

wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy.

3. Powierzchnia lokalu wynajętego na czas trwania stosunku pracy powinna być dostosowana do struktury rodziny pracownika.

4. Osoba ubiegająca się o wynajem lokalu na czas trwania stosunku pracy ani osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania nie mogą posiadać na terenie Gminy Miasta Gdańska, a także w gminach sąsiadujących tytułu prawnego do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.

5. Po ustaniu zatrudnienia osoba zajmująca lokal, o którym mowa w ust. 1 jest zobowiązana wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu niezwłocznie opróżnić lokal i przekazać go wynajmującemu.

§ 8b¹⁶⁾ 1. W zasobie mieszkaniowym Miasta Gdańska wydzielą się lokale przeznaczone do wynajmowania na mieszkania ze wsparciem osobom, które złożyły oświadczenie woli o najmie tych lokali na czas określony.

2. Możliwość zamieszkania w mieszkaniu ze wsparciem dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych uprawnień, zasobów i możliwości.

3. Na mieszkania ze wsparciem przeznacza się lokale o nie obniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

4. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Miasta Gdańska mieszkania ze wsparciem, a także uchylenie statusu mieszkania ze wsparciem następuje w formie Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska.

5. Mieszkania ze wsparciem, stanowiąc będą formę okresowej pomocy, w ramach której osoby przebywające w nich przygotowywane będą do prowadzenia samodzielnego życia lub funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.

6. Warunki najmu i odpłatności za korzystanie z mieszkań ze wsparciem oraz kwalifikacji osób zagrożonych ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, ustala Prezydent Miasta Gdańska w drodze Zarządzenia.

7. Osoby, zakwalifikowane do udzielenia pomocy mieszkaniowej w formie mieszkania ze wsparciem na czas zamieszkiwania w takim lokalu podpisują kontrakt określający zasady wsparcia, dostosowane do indywidualnych potrzeb tych osób.

¹⁶⁾ dodany przez § 1 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

8. Mieszkania ze wsparciem wynajmuje się na czas określony za odpłatnością zmienną w okresie obowiązywania kontraktu, o którym mowa w ust. 7, jednak na poziomie nie wyższym niż ustalonym dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska.

§ 9. 1. Lokale, które nie są wynajmowane jako socjalne lub zamienne, mogą być wynajmowane w zamian za wykonanie remontu kapitalnego na rzecz osób (gospodarstw domowych), które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów.

2. Postanowienia ust. 1 mają zastosowanie również do osób (gospodarstw domowych), zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej w tej formie na podstawie regulacji obowiązujących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 10.¹⁷⁾ 1. Co najmniej dwa lokale mogą być w danym roku kalendarzowym wynajęte z pominięciem warunków określonych w § 8 ust. 1, przybyłym do Gdańska osobom (gospodarstwom domowym) - byłym zesłańcom narodowości polskiej z Republiki Kazachstanu i innych republik środkowo-azjatyckich byłego ZSRR.

2.¹⁸⁾ Prezydent Miasta Gdańska może w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynająć lokal z pominięciem warunków określonych w § 8 ust. 1, cudzoziemcom przybyłym do Gdańska, którzy uzyskali w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy lub ochronę uzupełniającą albo został im udzielony azyl na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 11.¹⁹⁾ 1. Prezydent Miasta Gdańska, na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, może przeznaczyć z komunalnego zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne na rzecz tej jednostki, z przeznaczeniem na mieszkania wspomagane (w tym mieszkania chronione).

2. Mieszkania wspomagane (w tym mieszkania chronione), o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas nieoznaczony jednostkom organizacyjnym pomocy społecznej.

3. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej dysponuje przekazanymi lokalami na cele określone w ust. 1.

4. Wyłanianie osób, które używać mają mieszkań wspomaganych (w tym mieszkań chronionych) następuje przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej, o których mowa w ust. 1 w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału mieszkań wspomaganych (w tym mieszkań chronionych).

5. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej nie uiszcza czynszu, lecz obowiązana jest wnosić na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z używaniem lokali o statusie mieszkań wspomaganych (w tym mieszkań chronionych).

§ 12. 1. Pracownie służące prowadzeniu przez twórców działalności w dziedzinie kultury i sztuki wynajmowane są twórcom profesjonalnym – absolwentom uczelni artystycznych, albo członkom związków i stowarzyszeń twórczych o zasięgu ogólnopolskim.

2. Jeżeli twórca, któremu wynajęto pracownię, zaprzestanie jej wykorzystywania do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, umowa najmu pracowni, która nie jest jednocześnie używana do celów mieszkalnych, może zostać wypowiedziana. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego najemcy na opuszczenie pracowni Prezydent Miasta Gdańska występuje do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 13. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być:

- 1) wynajmowane jako lokale zamienne,
- 2) wynajmowane osobom (gospodarstwom domowym), o których mowa w § 9,
- 3) wynajmowane na rodzinne domy dziecka,
- 4) przekazywane na mieszkania chronione,

¹⁷⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 7.

¹⁸⁾ zmieniony przez § 1 pkt 1 uchwały NR XXIV/661/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 maja 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2286), która weszła w życie z dniem 9 lipca 2016 r.

¹⁹⁾ zmieniony przez § 1 pkt 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

5) przeznaczone do sprzedaży.

2. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 14. 1. Najemca lokalu, który współwynajmuje wspólne pomieszczenia z najemcą innego lokalu może ubiegać się o powiększenie swojego lokalu o lokal opróżniony przez drugiego najemcę, o ile lokal ten nie nadaje się do usamodzielnienia.

2. W przypadku, gdy wnioski, o których mowa w ust. 1, złożą więcej niż jeden najemca, wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu dokonuje spośród wnioskodawców Prezydent Miasta Gdańska po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Gdańska biorąc pod uwagę w szczególności:

1) minimalną powierzchnię mieszkalną (łącznie powierzchnię pokoi) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego najemców, ubiegających się o powiększenie wynajmowanych lokali o lokal opróżniony,

2) złe warunki zdrowotne najemców, ubiegających się o poszerzenie zajmowanych lokali, potwierdzone zaświadczeniem lekarskim.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również właścicielowi lokalu, użytkującemu pomieszczenia wspólne z byłym najemcą opróżnionego lokalu, jeżeli nastąpi rozwiązanie umowy ustanowienia odrębnej własności zajmowanego przez niego lokalu. W takim przypadku umowa najmu zawierana jest na lokal powstały w wyniku poszerzenia.

4. W przypadku, gdy najemca, o którym mowa w ust. 1, nie skorzysta z przysługującego mu prawa zawarcia umowy opróżnionego lokalu lub nie wyrazi woli dokonania zamiany zajmowanego lokalu na inny lokal, Prezydent Miasta Gdańska może wytoczyć powództwo o rozwiązanie tego stosunku najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia tego lokalu w trybie art. 11 ust. 10 Ustawy lub może zawrzeć umowę najmu opróżnionego lokalu z inną osobą w trybie niniejszej uchwały.

5. Prezydent Miasta Gdańska może odmówić zawarcia umowy najmu opróżnionego lokalu w celu powiększenia lokalu wynajmowanego przez osobę wymienioną w ust. 1, jeżeli w wyniku wnioskowanego powiększenia norma powierzchni przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, określona w art. 5 ust. 1, 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych została przekroczona o więcej niż 30%. Najemcy lokalu może być wówczas zaproponowana zamiana dotychczas zajmowanego lokalu w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6.

6. W przypadku możliwości zbycia lokalu, powstałego w wyniku poszerzenia, na zasadach określonych w odrębnej uchwale, Prezydent Miasta Gdańska może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu takiego lokalu również, gdy w wyniku wnioskowanego powiększenia lokalu, norma powierzchni przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, określona w art. 5 ust. 1, 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych została przekroczona o więcej niż 30%.

§ 15. 1. Prezydent Miasta Gdańska w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Dotyczy to również lokali zamiennych.

2.²⁰⁾ Prezydent Miasta Gdańska może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części na wniosek najemcy, w przypadku gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- 3) leczenia.

2a.²¹⁾ Prezydent Miasta Gdańska może wyrazić zgodę na prowadzenie przez najemcę lub osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania działalności gospodarczej w części lokalu, o ile działalność ta nie będzie źródłem jakichkolwiek uciążliwości dla pozostałych lokatorów, a lokal nie straci funkcji mieszkalnej tj. charakter tej działalności nie będzie wymagał zmiany sposobu użytkowania lokalu w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane.

²⁰⁾ zmieniony przez § 1 pkt 6 uchwały, o której mowa w odnośniku 7.

²¹⁾ zmieniony przez § 1 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 8.

2b.²²⁾ Przez prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu rozumie się przeznaczenie na ten cel części lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem w tej części funkcji mieszkalnych i innych, związanych z zamieszkiwaniem w lokalu.

3. Prezydent Miasta Gdańska wyraża zgodę na oddanie w bezpłatne używanie części lokalu na okres stały lub czasowy, na wniosek najemcy.

4. Oddanie części lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na okres stały może nastąpić na rzecz:

- 1) (skreślony),
 - 2) (skreślony),
 - 3) (skreślony),
 - 4) przysposobionych lub przysposabiających,
 - 5) współmałżonków osób, będących członkami rodziny, zamieszkujących wspólnie z najemcą,
 - 6) osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,
- z zastrzeżeniem ust 4a.

4a. Oddanie części lokalu w bezpłatne używanie na okres stały na rzecz osób, o których mowa w ust. 4 może nastąpić, jeżeli:

- 1) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 2) spełniają warunki wymienione w § 8 ust. 1 pkt 2 uchwały.

5. Oddanie części lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na okres czasowy może nastąpić na rzecz:

- 1) (skreślony);
- 2) (skreślony);
- 3) (skreślony);
- 4)²³⁾ innych osób w celu zapewnienia opieki nad najemcą i innymi członkami rodziny, po potwierdzeniu powyższego faktu przez uprawnione organy, instytucje;
- 5) przysposobionych lub przysposabiających;
- 6) współmałżonków osób, będących członkami rodziny zamieszkujących wspólnie z najemcą;
- 7)²⁴⁾ osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą;
- 8) innych osób, których pobyt w Gdańsku jest uzasadniony nauką lub leczeniem, po potwierdzeniu powyższego faktu przez uprawnione organy, instytucje.

5a. W sytuacjach szczególnie społecznie uzasadnionych Prezydent Miasta Gdańska może wyrazić zgodę na oddanie części lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na okres czasowy na rzecz:

- 1) pełnoletnich zstępnych;
- 2) wstępnych;
- 3) pełnoletniego rodzeństwa.

5b. Zgoda na oddanie części lokalu w bezpłatne używanie na rzecz osób, o których mowa w ust. 5 i 5a może być wyrażona na okres do 3 lat, jednak nie dłużej niż na czas trwania stosunku najmu najemcy.

6. Prezydent Miasta Gdańska negatywnie rozpatruje wniosek najemcy o wyrażenie zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres stały lub czasowy, jeżeli:

1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki, z wyłączeniem sytuacji, gdy konieczne jest zapewnienie opieki nad najemcą po potwierdzeniu tego faktu przez uprawnione organy lub

²²⁾ dodany przez § 1 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 8.

²³⁾ zmieniony przez § 1 pkt 5 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 8.

²⁴⁾ zmieniony przez § 1 pkt 5 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 8.

instytucje. W takim przypadku zgoda na oddanie części lokalu w bezpłatne używanie może być wyrażona wyłącznie na czas określony, nie dłuższy niż na czas trwania prawa najemcy do najmu lokalu lub do czasu wykwaterowania najemcy do lokalu zamiennego. Osoby, którym najemca za zgodą wynajmującego oddał lokal lub jego część w podnajem lub bezpłatne używanie na czas określony nie uzyskują prawa do lokalu zamiennego;

2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, chyba, że spłaca je w regularnych ratach za zgodą wynajmującego;

3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;

4)²⁵⁾ gdy zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi na osobę.

7. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust. 1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

8. (skreślony).

Rozdział 4.

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

§ 16. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami lub uchwałą, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia z nimi przez Miasto Gdańsk umowy najmu lokalu. Wzór wniosku określi w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Gdańska.

2. Do wniosków twórców ubiegających się o wynajęcie pracowni, o których mowa w § 12 uchwały, należy dodatkowo dołączyć życiorys artystyczny, oświadczenie o warunkach mieszkaniowych i oświadczenie o nie posiadaniu prawa do używania innej pracowni. Wnioski te rozpatruje komisja powołana przez Prezydenta Miasta Gdańska.

3. Warunkiem rozpatrzenia wniosków osób, o których mowa w ust.1, jest wykazanie przez nie, w jakich warunkach zamieszkiwały w okresie ostatnich pięciu lat oraz wykazanie, czy i jakie tytuły prawne do używania innych lokali mieszkalnych posiadają one oraz pozostali członkowie ich gospodarstwa domowego.

4. Właściwy wydział Urzędu Miejskiego w Gdańsku rejestruje udokumentowane wnioski osób, o których mowa w ust. 1 i 2, według kolejności zgłoszeń, nadając wnioskowi numer i umieszczając niezbędne dane w rejestrze. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub niezłożone zostały wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie.

5. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 4 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia i utratę praw do zaliczenia okresu oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Miasto Gdańsk lub praw do zaliczenia okresu oczekiwania na zawarcie umowy najmu lokalu, chyba, że wnioskodawca powiadomi Prezydenta Miasta Gdańska o uzupełnieniu dokumentów w późniejszym terminie, nie dłuższym niż 30 dni od dnia powiadomienia.

6. Rozpatrując wnioski 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.

§ 17. 1. Na podstawie wniosków zarejestrowanych do końca danego roku kalendarzowego sporządzane są wykazy osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali, oczekujących na wynajęcie lokalu:

1) socjalnego;

2) zamiennego, z wyłączeniem osób:

²⁵⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 6 uchwały, o której mowa w odnośniku 8.

a) podlegających przekwaterowaniu na czas oznaczony z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji,

b) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,

c) podlegających przekwaterowaniu z budynków położonych na terenach, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie są przeznaczone na cele mieszkalne,

d) podlegających przekwaterowaniu na czas nieoznaczony z budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji,

e) o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 8.

3) dla osób o niskich dochodach;

4) stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego.

2. Wykazy, o których mowa w ust. 1, powinny być sporządzone do dnia 31 marca następnego roku, odrębnie dla każdej grupy lokali, z uwzględnieniem kolejności złożenia wniosku przez poszczególne osoby.

2a.²⁶⁾ Prezydent Miasta Gdańska może również wskazać dodatkowy termin uzupełnienia wykazów o osoby w szczególnie trudnej sytuacji życiowej z powodu zdarzenia losowego lub w sytuacji kryzysowej, zagrożone ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, nie będące w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych uprawnień, zasobów i możliwości.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 2, umieszcza się dodatkowo na /odrębnych podwykazach osób oczekujących na wynajęcie lokalu zamiennego obejmujących osobno osoby zamieszkujące:

3) w budynkach przeznaczonych do rozbioru ze względu na katastrofalny stan techniczny;

4) w budynkach przeznaczonych do rozbioru ze względu na nieopłacalność remontu;

5) w budynkach kolidujących z planowanymi inwestycjami;

6) w budynkach użyteczności publicznej;

7) w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania ze względu na położenie, wyposażenie lub stan techniczny.

8) w budynkach mieszkalnych będących własnością osób fizycznych, którym właściciel wypowiedział umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy.

4. Wykazy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu socjalnego i zamiennego, sporządzone na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie uchwały, są włączane do wykazów, o których mowa w ust. 1. O kolejności umieszczenia na wykazie decyduje dzień złożenia wniosku.

5. Sporządzone przed wejściem w życie uchwały wykazy osób (gospodarstw domowych) uprawnionych do uzyskania pomocy mieszkaniowej w zamian za wykonanie remontu kapitalnego lokalu, ze względu na trudne warunki, albo z innych tytułów, z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały zamyka się i nie dokonuje się już w nich kolejnych wpisów osób ubiegających się o udzielenie pomocy mieszkaniowej w tej formie.

6. Wykazy, o których mowa w ust. 5, podlegają corocznej weryfikacji, a umowy najmu z osobami umieszczonymi na tych wykazach zawierane są zgodnie z zasadami obowiązującymi przed wejściem w życie uchwały, aż do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na tych wykazach.

7. Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w ust. 1 i 5, zatwierdza Prezydent Miasta Gdańska po ich zaopiniowaniu przez właściwą Komisję Rady Miasta Gdańska.

§ 18. 1. Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w § 17 ust. 1 i 5 uchwały podlegają stałej weryfikacji w ciągu roku kalendarzowego. Weryfikacja ta polega na aktualizacji informacji mających wpływ na udzielenie przez Miasto Gdańsk pomocy mieszkaniowej osobom umieszczonym na wykazie, w związku z czym, osoby te zawiadamia się o konieczności ponownego przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając im na to termin 30 dni od dnia powiadomienia.

²⁶⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 6 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

1a. Weryfikacja wykazów osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w § 17 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 uchwały odbywa się na zasadach obowiązujących w dacie nabycia uprawnień przez te osoby do uzyskania pomocy mieszkaniowej.

2. W razie nie przedłożenia dokumentów w terminie, albo przedłożenia tylko części potrzebnych dokumentów stosuje się odpowiednio przepisy § 16 ust. 4 i 5 uchwały.

3. Prezydent Miasta Gdańska skreśla z wykazów osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które:

1) nie przedłożyły dokumentów umożliwiających aktualizację wszystkich informacji mających wpływ na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Miasto Gdańsk;

2) przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Miasto Gdańsk, z zastrzeżeniem postanowień ust. 1a.

4. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji okaże się, że osoba umieszczona na jednym z wykazów, o których mowa w § 17 ust. 1 pkt 1-3 i ust 5 uchwały, przestała spełniać przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu określonego rodzaju lokalu, ale jednocześnie spełnia przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu innego rodzaju lokalu spośród wymienionych w § 17 ust. 1 i 5, to osoba ta, po wcześniejszym wyrażeniu przez nią na to zgody, jest umieszczana na tym wykazie, który odpowiada spełnianym przez nią przesłankom. Umieszczenie w nowym wykazie następuje na pozycji odpowiadającej dacie złożenia i zakwalifikowania pierwszego wniosku tej osoby o udzielenie pomocy mieszkaniowej, a nie wyrażenie zgody na umieszczenie w nowym wykazie powoduje skreślenie jej z wykazu.

§ 19. Postanowień § 17 i 18 nie stosuje do wynajmowania lokali osobom (gospodarstwom domowym):

1) przekwaterowywanym na czas oznaczony z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji;

2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

3) o których mowa w § 7, § 10-12 oraz w § 25 uchwały.

§ 20. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu, w tym również lokalu, który wymaga przeprowadzenia w nim remontu. Trzykrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali nadających się do zamieszkania może spowodować skreślenie tej osoby z odpowiedniego wykazu osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Miasto Gdańsk.

2. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, Prezydent Miasta Gdańska przedkłada osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, ofertę zawarcia umowy wskazującej lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy, podstawę prawną ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu za najem 1 m² lokalu oraz termin nie dłuższy niż 7 dni, w którym osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu powinna wyrazić zgodę na podpisanie umowy o proponowanej treści lub odmówić jej podpisania.

2a. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu, który wymaga przeprowadzenia remontu, Prezydent Miasta Gdańska przedkłada osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i deklarującej wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt, ofertę zawarcia umowy, wskazującej lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy, podstawę prawną ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu za najem 1m² tego lokalu, ogólne warunki wykonania remontu oraz termin nie dłuższy niż 7 dni, w którym osoba ubiegająca się o wynajęcie takiego lokalu powinna wyrazić zgodę na podpisanie umowy o proponowanej treści lub odmówić jej podpisania.

2b. W okresie wykonywania remontu w lokalu, nie dłuższym jednak niż 6 miesięcy licząc od daty przyjęcia oferty, najemca zwolniony jest z ponoszenia opłat z tytułu należnego czynszu najmu, a jedynie zobowiązany jest do regulowania naliczonych w umowie opłat niezależnych od wynajmującego, związanych z korzystaniem z lokalu.

3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2 i ust. 2a, oferta przestaje wiązać Prezydenta Miasta Gdańska.

4. Po przyjęciu oferty, o której mowa w ust. 2 i ust. 2a, Prezydent Miasta Gdańska zawiera umowę najmu lokalu wskazanego w ofercie.

§ 21. Prezydent Miasta Gdańska może upoważnić inne osoby, do zawierania umów najmu z osobami, które przyjęły ofertę zawarcia umowy najmu proponowanego lokalu mieszkalnego. Umocowanie to obejmuje również uprawnienie do wypowiedzania zawartych umów najmu, z zachowaniem postanowień § 3 ust. 5 uchwały.

§ 22. (skreślony).

Rozdział 5.

Zasady i tryb udzielania pomocy w wynajęciu mieszkania stanowiącego własność TBS

§ 23. 1. Pomoc Miasta Gdańska w wynajęciu lokalu stanowiącego własność TBS polega na wskazaniu, z kim TBS zawrzeć ma umowę najmu lokalu, którego budowa sfinansowana została:

1) przy udziale środków finansowych pochodzących z kapitału zakładowego Spółki pokrytego i objętego przez Miasto Gdańsk – zgodnie z postanowieniami umów spółek TBS lub w oparciu o umowę, o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;

2) w oparciu o umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu przez TBS, o której mowa w art. 29 tej ustawy, zawartą przez podmioty wskazane w ust. 3 pkt 3 lit a i b.

2. Osobami (gospodarstwami domowymi), które mogą uzyskać pomoc, o której mowa w ust. 1, mogą być osoby, zainteresowane wynajęciem lokali mieszkalnych stanowiących własność TBS, które spełniają warunki określone w art. 30 ust. 1 i 1a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, które ponadto spełniają następujące warunki:

1)²⁷⁾ w dniu złożenia wniosku i w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dochód ich gospodarstwa domowego jest nie niższy niż:

a) w gospodarstwie jednoosobowym - 65% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim;

b) w gospodarstwie dwuosobowym - 80% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim;

c) w gospodarstwie trzyosobowym - 95% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim;

d) w gospodarstwie czterosobowym - 115% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim;

e) w gospodarstwie pięcioosobowym - 135% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim;

f) w gospodarstwie sześćoosobowym - 160% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim;

g) w gospodarstwie siedmioosobowym - 185% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim;

h)²⁸⁾ w gospodarstwie liczącym więcej niż 7 osób - 215% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim powiększone 25% tego wynagrodzenia dla każdej osoby.;

2) zamieszkują z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta Gdańska zgodnie z § 2 pkt 12 niniejszej uchwały, z wyjątkiem osób, o których mowa w ust. 3 pkt 3 i 4.

3. Lokale mieszkalne z zasobów mieszkaniowych TBS mogą być wynajmowane, z zastrzeżeniem ust. 2, na rzecz:

1) osób (gospodarstw domowych) umieszczonych na wykazach osób, zakwalifikowanych do uzyskania pomocy mieszkaniowej od miasta, z wyłączeniem osób zakwalifikowanych do otrzymania lokali socjalnych;

²⁷⁾ zmieniony przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 18.

²⁸⁾ zmieniony przez § 1 pkt 7 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

2) najemców lokali komunalnych, zainteresowanych zmianą warunków mieszkaniowych, którzy pozostawiają do dyspozycji Miasta Gdańsk dotychczas zajmowany lokal komunalny;

3) osób (gospodarstw domowych) na rzecz których Miasto Gdańsk zawarło porozumienie, w przedmiocie udzielenia im pomocy mieszkaniowej, z:

a) podmiotami współuczestniczącymi wraz z Miastem Gdańsk w zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej,

b) instytucjami w dziedzinie kultury i nauki, organizacjami samorządowymi i rządowymi oraz innymi podmiotami istotnymi ze względu na interes Miasta Gdańska.

4) osób, które podjęły pracę na terenie Miasta Gdańska.

4. Zawarcie porozumienia, o którym mowa w ust. 3 pkt 3 nie wyklucza partycypacji stron tego porozumienia w kosztach wybudowania przez TBS lokali mieszkalnych, które mają być wynajęte przez osoby, na rzecz których zawarte zostało porozumienie o udzieleniu pomocy mieszkaniowej. Wysokość partycypacji jest ustalana przez strony w porozumieniu w wyniku negocjacji, jednakże nie powinna być mniejsza niż 10% kosztu budowy lokali.

5. Podmioty, o których mowa w ust. 4, zawierają z TBS umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

6.²⁹⁾ Osoby, o których mowa w ust. 2 zawierają umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, realizowanej przez TBS z udziałem środków Partycypującego i kredytów udzielanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. Partycypujący zobowiązany jest do wniesienia kwoty partycypacji – w wysokości do 30% wartości nakładów inwestycyjnych na realizację budowy lokalu mieszkalnego, obliczonych po rozliczeniu końcowym kosztów inwestycji.

7. Postanowień ust. 6 nie stosuje się do:

1) osób, które otrzymały oferty najmu lokalu mieszkalnego, oddanego do dyspozycji Gminy do dnia 31 grudnia 2009 roku;

2)³⁰⁾ osób, o których mowa w § 8 ust. 3 i § 24 ust. 1, z zastrzeżeniem postanowień § 25 ust. 8.

§ 24.

1. Pomoc w wynajęciu lokalu, usytuowanego w budynku stanowiącym własność TBS, wybudowanego bez udziału środków z partycypacji, udzielana jest w następującej kolejności:

1) najemcom lokali wchodzących w skład zasobu TBS, którzy złożyli wniosek o zmianę lokalu w ramach tego zasobu, o ile najem dotychczasowego lokalu nie został rozwiązany z tym najemcą z obowiązkiem wpłaty kwoty partycypacji;

2) osobom umieszczonym na wykazach osób oczekujących na wynajęcie lokalu zamiennego, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1-6 uchwały;

3) najemcom lokali komunalnych, zainteresowanym zmianą warunków mieszkaniowych, którzy opróżniają i pozostawiają do dyspozycji Miasta Gdańska dotychczas zajmowany lokal;

4) najemcom lokali podlegających komercjalizacji, którym wypowiedziano umowę najmu na skutek nieskorzystania przez nich z prawa pierwszeństwa w nabyciu dotychczas wynajmowanego lokalu;

4a)³¹⁾ osobom zamieszkujących w zasobach innych podmiotów, pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

4b)³²⁾ ofiarom przemocy w rodzinie;

5) skreślony;

6) skreślony.

²⁹⁾ zmieniony przez § 1 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 18.

³⁰⁾ zmieniony przez § 1 pkt 7 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

³¹⁾ dodany przez § 1 pkt 8 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

³²⁾ dodany przez § 1 pkt 8 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

1a. Pomoc w wynajęciu lokalu stanowiącego własność TBS, usytuowanego w budynku wybudowanym z udziałem środków Partycypującego, udzielana jest w następującej kolejności:

1) osobom wymienionym w ust. 1, zainteresowanym najmem lokalu w takim budynku z obowiązkiem wpłaty kwoty partycypacji, o której mowa w § 23 ust.6;

2) osobom umieszczonym na innych niż wymienionych w ust. 1 pkt 2 wykazach osób zakwalifikowanych do uzyskania pomocy mieszkaniowej od Miasta Gdańska, według kolejności umieszczenia na danym wykazie;

3) osobom, które podjęły pracę na terenie Miasta Gdańska.

2. Prezydent Miasta Gdańska w przypadkach uzasadnionych szczególnym społeczno-gospodarczym interesem Miasta Gdańska, może udzielić pomocy mieszkaniowej osobom o których mowa w ust. 1a pkt. 3 poza kolejnością określoną w ust. 1a.

§ 25. 1. Osoby ubiegające się o udzielenie pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność TBS są zobowiązane do złożenia wniosku o udzielenie takiej pomocy. Wzór wniosku określi w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Gdańska.

2. Do rozpatrywania i załatwiania tych wniosków zastosowanie mają odpowiednio postanowienia § 16 ust. 4 i 5 uchwały.

3. W wyniku rozpatrywania wniosków ustala się, które osoby spełniają wymienione w § 23 ust. 2 i 3 uchwały przesłanki umożliwiające udzielenie pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność TBS.

4. Do 31 marca następnego roku sporządza się wykaz osób, które w poprzednim roku kalendarzowym złożyły wnioski o udzielenie pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność TBS, a które spełniają przesłanki umożliwiające udzielenie pomocy. Wykaz ten podzielony jest na części dotyczące osobno każdej z grup osób wymienionych w § 23 ust. 3 uchwały.

5. Wykaz, o którym mowa w ust. 4, zatwierdza Prezydent Miasta Gdańska po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Gdańska.

6. Wykaz osób oczekujących na udzielenie pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność TBS podlega stałej weryfikacji w ciągu roku kalendarzowego. Do przeprowadzania tej weryfikacji stosuje się odpowiednio postanowienia § 18 ust. 1-4 uchwały.

7. Wskazywanie osób, z którymi TBS zawrzeć ma umowę najmu lokalu, o którym mowa w § 24 ust. 1a, następuje na podstawie informacji, jaką TBS przesyła Prezydentowi Miasta Gdańska na 9 miesięcy przed planowanym terminem zasiedlania budynków lub lokali, która dotyczy:

1) lokalizacji, liczby i powierzchni lokali:

a) w nowo wybudowanych budynkach,

b) których najemcy złożyli wniosek o ich zamianę.

2) propozycji zamian lokali wymienionych w pkt 1 lit. b.

8. W oparciu o informację i propozycję, o których mowa w ust. 7 oraz wykaz, o którym mowa w ust. 4 sporządzana jest lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu TBS, z zachowaniem zasad pierwszeństwa określonych w § 24 ust. 1a, z tym zastrzeżeniem, że w każdym budynku zrealizowanym z udziałem środków Partycypującego i kredytów udzielanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego zostaną wskazane maksymalnie 2 osoby (gospodarstwa domowe), o których mowa w § 8 ust. 3 lub § 23 ust. 1 pkt. 2 - 4.

8a. W przypadku braku zainteresowania wynajęciem lokalu stanowiącego własność TBS, usytuowanego w budynku wybudowanym z udziałem środków Partycypującego przez osoby, określone w § 24 ust. 1a dopuszcza się wskazanie jako przyszłego najemcy również osoby nie umieszczone na wykazie, o którym mowa w ust. 4, o ile osoby te złożyły stosowne wnioski i spełniają przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność TBS.

9. Lista osób, o której mowa w ust. 8 po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska jest przekazywana TBS do realizacji.

10. Przed sporządzeniem listy, o której mowa w ust. 8, sprawdza się dodatkowo, czy osoby, które mają zostać umieszczone na liście nie przestały spełniać przesłanek umożliwiających udzielenie im pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność TBS.

11. Postanowień ust. 2-10 nie stosuje się do wniosków osób, o których mowa w § 23 ust. 3 pkt 3 lit a i lit. b uchwały. Osoby te otrzymują pomoc w wynajęciu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność TBS poza kolejnością.

§ 26. 1. Osoby umieszczone na liście, o której mowa w § 25 ust. 8 i osoby , o których mowa w § 25 ust. 11 uchwały, Prezydent Miasta Gdańska pisemnie informuje, że osoby te zostały wskazane jako te, z którymi TBS zawrzeć ma umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność TBS. W zawiadomieniu tym Prezydent Miasta Gdańska określa termin, w jakim umowa najmu tego lokalu powinna zostać zawarta.

2. Prezydent Miasta Gdańska skreśla daną osobę z listy, o której mowa w § 25 ust. 8, jeżeli nie zawarła ona w wyznaczonym terminie umowy najmu, chyba, że powiadomi Prezydenta Miasta Gdańska o zamiarze zawarcia umowy w późniejszym terminie, jednak nie dłuższym niż 30 dni od dnia powiadomienia.

3. W przypadku określonym w ust. 2 Prezydent Miasta Gdańska sporządzi listę uzupełniającą według zasad określonych w § 25 ust. 8 i 9.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność TBS przez osobę umieszczoną na wykazach, o których mowa w § 23 ust. 3 pkt 1, powoduje skreślenie tej osoby z tego wykazu.

5. (skreślony).

Rozdział 6.

Zasady postępowania z osobami używającymi lokali bez tytułu prawnego, w tym z takimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 27. 1. Osobom, które nie spełniają wymogów, określonych w art. 30 ustawy, a które:

1) samowolnie zajęły lokal lub pozostały w lokalu bez tytułu prawnego przed dniem 31 grudnia 2003 r. i nadal w tym lokalu nieprzerwanie zamieszkują oraz złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu tego lokalu do dnia 31 marca 2006r,

2) utraciły prawo użytkowania wieczystego gruntu, a były właścicielami budynku lub lokalu mieszkalnego położonego na tym gruncie i nadal w nim nieprzerwanie zamieszkują,

Prezydent Miasta Gdańska może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, które:

1) nie uregulowały należności związanych z użytkowaniem lokali, o których wynajem się ubiegają, chyba, że spłacają je w regularnych ratach za zgodą wynajmującego;

2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych w chwili zajęcia do rozbiórki;

3) posiadają tytuł prawny do innego lokalu; dotyczy to również innych osób, które wraz z wnioskodawcą mają zamieszkać w lokalu zajmowanym dotychczas bez tytułu prawnego.

3. Za brak tytułu prawnego, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 uznaje się również brak uregulowania stanu prawnego lokalu w trybie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy, o ile przesłanki do zastosowania postanowień tego artykułu powstały przed dniem 31 grudnia 2003r.

4. Prezydent Miasta Gdańska wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego po sprawdzeniu, czy nie występują przesłanki, o których mowa w ust. 2 pkt 1-3.

5. Jeżeli powierzchnia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego przekracza normatywną powierzchnię użytkową określoną w art. 5 pkt. 1, 3 i 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, osobie zajmującej ten lokal proponuje się zawarcie umowy najmu innego, wskazanego przez wynajmującego lokalu, który powierzchnią odpowiada normom określonym w tej ustawie.

6. W przypadku przyjęcia propozycji zamiany lokalu, o której mowa w ust. 5, do czasu dokonania zamiany, osoba używająca lokal bez tytułu prawnego opłaca za używanie tego lokalu odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki Miasto Gdańsk mogłoby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

7. W razie nie przyjęcia propozycji zamiany lokalu, mimo wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 5, Prezydent Miasta Gdańska odmawia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, dotychczas zajmowanego bez tytułu prawnego, a osoba zajmująca ten lokal obowiązana jest do jego opróżnienia w oznaczonym terminie. Nie opróżnienie lokalu w terminie stanowi podstawę wystąpienia przez Prezydenta Miasta Gdańska do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

8.³³⁾ W przypadkach szczególnie uzasadnionych społecznie Prezydent Miasta Gdańska może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami, które złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu również po dniu 31 marca 2006r., z pominięciem zasad określonych w niniejszym paragrafie - po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Gdańska.

§ 28. 1. Prezydent Miasta Gdańska może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie lub kontynuowanie najmu z osobą, której wypowiedziano umowę najmu na podstawie art.11 ust.2 pkt 2 ustawy, a która uregulowała zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu, o ile nadal zamieszkuje w tym lokalu oraz kwalifikuje się do udzielenia pomocy mieszkaniowej z zasobów Gminy Miasta Gdańsk.

2. Postanowienia ust.1 stosuje się również do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, jeżeli spłaciły one zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu oraz wszystkie koszty sądowe związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu, o ile nadal zamieszkują w tym lokalu.

2a. Postanowienia ust. 1 stosuje się również do osób, które zawarły z wynajmującym ugodę w sprawie spłaty zadłużenia w ratach, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu.

3. Prezydent Miasta Gdańska może w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zastosować postanowienia ust. 1 również wobec osób, które nie uregulowały należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu, w przypadku złożenia przez te osoby wniosku o zamianę zajmowanego przez siebie lokalu na lokal o niższym standardzie w zamian za spłatę należności głównej zadłużenia. Pozostała część zadłużenia obciąża wówczas nadal dłużnika.

4. Prezydent Miasta Gdańska może odmówić wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 1, jeżeli powierzchnia zajmowanego lokalu przekracza normatywną powierzchnię użytkową określoną w art. 5 ust. 1, 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

5. W przypadku braku zgody, o której mowa w ust. 1 i 4 Prezydent Miasta Gdańska może wskazać tej osobie inny lokal.

§ 29. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, do czasu opróżnienia lokalu obowiązane są opłacać odszkodowania, o których mowa w art. 18 ust. 1-3 ustawy.

Rozdział 7.

Postępowanie w przypadku modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i adaptacji

§ 30. 1. Przeprowadzenie przez najemcę modernizacji lokalu wymaga zgody Prezydenta Miasta Gdańska.

2. W przypadku podziału lokalu zgoda na podział może być wyrażona, o ile lokale powstałe w jego wyniku będą spełniały wymogi samodzielności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

3. Lokal może być podzielony także w wyniku orzeczenia sądu, określającego sposób korzystania z lokalu.

4. Po dokonanej modernizacji polegającej na połączeniu lub podziale lokalu Prezydent Miasta Gdańska wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu lub lokali.

5. Umowy najmu, o których mowa w ust. 4, mogą być zawarte ze współnajemcą lub osobą uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu.

6. Wolne lokale o obniżonym standardzie technicznym, jeżeli nie zostały przeznaczone na lokale socjalne lub przekwalifikowane na lokale użytkowe, to wynajmujący:

³³⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 uchwały, o której mowa w odnośniku 8.

1) wynajmie osobom, o których mowa w § 9 uchwały, pod warunkiem dokonania przez nie remontu kapitalnego mającego na celu spełnienie wymogu samodzielności lokalu lub podniesienie jego standardu,

2) w razie braku osób zainteresowanych dokonaniem remontu kapitalnego, o którym mowa w pkt 1, dokona modernizacji lokalu, w wyniku której lokal ten, ze względu na wyposażenie, będzie się nadawał do wynajęcia na czas nieoznaczony.

7. Lokale inne, niż określone w ust. 6, o ile nie spełniają wymagań dotyczących pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi mogą być przekwalifikowane na lokale użytkowe lub pomieszczenia tymczasowe.

§ 31. 1. Nadbudowie mogą podlegać budynki komunalne, a przebudowie zbędne pomieszczenia niemieszkalne (suszarnie, pralnie, strychy, wózkarnie) w tych budynkach.

2. Przebudowie i nadbudowie nie podlegają strychy w komunalnych budynkach mieszkalnych, wykorzystywane jako ogólnodostępne suszarnie, w przypadku braku możliwości pozostawienia do ogólnego użytku suszarni o powierzchni odpowiadającej normie 0,5 m² powierzchni suszarni na 1 mieszkańca danej klatki schodowej, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia suszarni pozostała po adaptacji nie może być mniejsza niż 6 m².

3. Wykonanie modernizacji lub przebudowy istniejącego lokalu mieszkalnego oraz adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach komunalnych na cele mieszkaniowe przez:

1) najemcę lokalu,

2) osobę umieszczoną na wykazach osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej lub na wykazach osób oczekujących na wynajęcie lokalu,

wymaga zgody Prezydenta Miasta Gdańska.

4. Pierwszeństwo adaptowania powierzchni pomieszczeń niemieszkalnych do adaptacji na cele mieszkalne posiadają osoby umieszczone na wykazach osób oczekujących na udzielanie pomocy mieszkaniowej, bądź najemcy lokali, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi, a najemcy ci zamieszkują w lokalach znajdujących się bezpośrednio pod, nad lub obok pomieszczeń przewidzianych do adaptacji.

5. Wykonanie prac, o których mowa w ust. 3 odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, na koszt i ryzyko osób wnioskujących o tę przebudowę.

6. Dopuszcza się, za zgodą Prezydenta Miasta Gdańska, możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejącego lokalu, położonego w budynku komunalnym, wykraczającej poza obrys kondygnacji przyziemnych.

7. W przypadku rozbudowy lub przebudowy lokali położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską, oprócz zgody, o której mowa w ust. 3, wymagane jest uzyskanie pozytywnej opinii właściwego konserwatora zabytków.

8. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i przyjęciu obiektu do użytkowania zgodnie z przepisami prawa budowlanego, Prezydent Miasta Gdańska wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu powstałego w wyniku przebudowy.

Rozdział 8.

Warunki dokonywania zamiany lokali i wielopłaszczyznowy system zamiany lokali

§ 32. 1. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli:

1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie lub lokalu o korzystniejszej lokalizacji;

2) zajmowany przez najemcę lokal spełnia kryteria lokalu socjalnego lub nie odpowiada potrzebom najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne, a najemca chce poprawić warunki mieszkaniowe;

3) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach;

4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

2. Jeżeli zamiana zmierza do rozdzielenia osób wspólnie zamieszkających w jednym lokalu pomiędzy dwa lub więcej lokali, po dokonaniu zamiany umowa najmu może być zawarta również z wstępnymi, zstępnymi, osobami przysposobionymi albo rodzeństwem najemcy - pod warunkiem, że osoby te zamieszkują stale z najemcą do czasu zamiany lokali i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 33. 1. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej najemcy przez Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych Zakład Budżetowy w Gdańsku. Propozycje te mogą dotyczyć:

1) najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie;

2) najemców lokali podlegających komercjalizacji, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu - w przypadku, gdy przyszły najemca zobowiąże się do nabycia tego lokalu;

3) najemców, o których mowa w § 14 ust. 4 i 5 uchwały;

4) najemców, o których mowa w § 5 ust. 3 pkt 1 i ust. 5 pkt 1 uchwały;

5) najemców, o których mowa w § 3 ust. 7 uchwały.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt. 1, jest spłata zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią. Nie przyjęcie przez najemcę propozycji zamiany lokalu i niespłacenie zaległości w opłatach za używanie lokalu, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 34. 1. Zamiany lokali realizowane są w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, którego uczestnikami mogą być:

1) najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska;

2) najemcy lokali mieszkalnych nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska, z wyłączeniem najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych;

3) właściciele lokali mieszkalnych;

4) osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Wielopłaszczyznowy system zamiany lokali stosuje się, gdy co najmniej jeden z zamienianych lokali wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska.

3. Zamiana lokali odbywa się między uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali nie posiadającymi zaległości w opłatach za używanie lokalu z zastrzeżeniem § 33 ust. 1 pkt 1.

4. Zamiana lokali odbywa się za pośrednictwem Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych Zakładu Budżetowego w Gdańsku, na podstawie wniosków o zamianę lokalu złożonych przez zainteresowanych zamianą najemców lub innych uczestników wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali.

5. Zamiana lokali może również nastąpić na podstawie propozycji złożonej najemcy przez Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych Zakład Budżetowy w Gdańsku.

6. Dokonanie zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska następuje na podstawie zgody Prezydenta Miasta Gdańska. Do zamiany innych lokali niezbędna jest zgoda właściciela danego lokalu.

7. Zamiana lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska na lokal z zasobu towarzystwa budownictwa społecznego może nastąpić pod warunkiem spełnienia przez najemcę kryteriów umożliwiających wynajęcie lokalu stanowiącego własność tego towarzystwa.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdańska.

§ 36. Tracą moc uchwały:

1) Uchwała Nr XXVII/784/2000 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 września 2000 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańsk;

2) Uchwała Nr XXXII/1010/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2001 roku w sprawie: zmiany Uchwały nr XXVII/784/2000 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 września 2000 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańsk;

3) Uchwała Nr VIII/207/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 kwietnia 2003 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/784/2000 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 września 2000r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańsk;

4) Uchwała Nr XXXVII/1174/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 12 lipca 2001 roku w sprawie przekazania Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gdańsk z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.