



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 19 kwietnia 2021 r.

Poz. 1413

UCHWAŁA NR XXXI/266/2021 RADY MIASTA MALBORKA

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie zasad i trybu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Malbork

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miasta Malborka uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady i tryb wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Malbork w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Malbork, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr 362/XLIV/02 Rady Miasta Malborka z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie zasad i trybu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Malborka.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Malborka

Paweł Dziwosz

Załącznik do Uchwały Nr XXXI/266/2021

Rady Miasta Malborka

z dnia 25 marca 2021 r.

Zasady i tryb wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Malbork

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. 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) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Malbork;
- 3) **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Malborka;
- 4) **Wynajmującym (ZGKiM Sp. z o.o. w Malborku)** – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Malborku - jednostkę, której Burmistrz powierzył wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy;
- 5) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 6) **MOPS** – należy przez to rozumieć Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Malborku;
- 7) **Komisji** – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową w Malborku;
- 8) **Najemcy** – należy przez to rozumieć najemcę, podnajemcę lokalu używającego lokal na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego;

- 9) **centrum życiowym** – należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i gospodarcze wnioskodawcy, w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje w Gminie, pracuje w Gminie, korzysta z usług placówek wychowawczo-oświatowych na terenie Gminy;
- 10) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 11) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20m² tej powierzchni;
- 12) **tymczasowym pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;
- 13) **lokalu o nadmiernym zaludnieniu** – należy przez to rozumieć lokal, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkującą przypada mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi w rodzinie wieloosobowej i mniej niż 10m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie jednoosobowym;
- 14) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 15) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;

- 16) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 17) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.);
- 18) **dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć sumę dochodów ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania tak wnioskodawcy jak i osób zgłoszonych we wniosku wspólnie z nim zamieszkujących;
- 19) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1270);
- 20) **deklaracji o wysokości dochodów** – należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy;
- 21) **opłaty związane z utrzymaniem lokalu** – należy przez to rozumieć opłaty i koszty o których mowa w art. 8 i art. 8a ustawy;
- 22) **skierowaniu** – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Burmistrza lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;
- 23) **osobie dotkniętej przemocą w rodzinie** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2017 r., poz. 1832);
- 24) **umowach najmu** – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony lub/oraz umowę najmu socjalnego lokalu.

§ 2.

1. Niniejsza uchwała reguluje zasady i tryb wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Wspólnotę samorządową z mocy prawa tworzą mieszkańcy Gminy.
3. Burmistrz w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową i określa jej regulamin pracy.

4. Komisja, o której mowa w ust 3, jest organem opiniodawczym dla Burmistrza w sprawach lokalowych,
5. W skład Komisji, o której mowa w ust. 3, wchodzi:
 - 1) przedstawiciele Rady Miasta Malborka,
 - 2) przedstawiciel Wynajmującego (ZGKiM Sp. z o.o. w Malborku),
 - 3) przedstawiciel MOPS, którego oddelegowuje Dyrektor MOPS,
 - 4) do 3 przedstawicieli Urzędu Miasta Malborka, których oddelegowuje Burmistrz.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali

§ 3.

1. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje członkom wspólnoty samorządowej Gminy zamieszkującym na jej terenie, a także osobom, o których mowa w ust. 2, nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, zaspokajającego ich potrzeby mieszkaniowe.
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem przepisu art. 14 ust. 1 ustawy, przysługuje n/w osobom umieszczonym na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu:
 - 1) opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania i zameldowania była Gmina, pod warunkiem, że z wnioskiem o ujęcie do listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu wystąpią do ukończenia 25 roku życia;
 - 2) posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 511);
 - 3) dotkniętym przemocą w rodzinie.
3. Zawieranie umów najmu lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy następuje w miarę posiadania przez Wynajmującego (ZGKiM Sp. z o.o. w Malborku) wolnych lokali lub tymczasowych pomieszczeń.

Rozdział 3.**Kryteria wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony****§ 3.**

1. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą być zawarte z osobami, które spełniają kryteria określone ust. 2 i 4 i zostały umieszczone na liście mieszkaniowej.
2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony uważa się za spełnioną, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – osobę objętą wnioskiem, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub datę jego aktualizacji nie przekracza:
 - 1) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 130% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Przy obliczaniu dochodu miesięcznego, o którym mowa w ust. 2, uwzględnia się wszelkie dochody określone w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.).
4. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony uważa się osoby zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia mieszkalna na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - 1) 5m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie dwu- i więcej osobowym;
 - 2) 10m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie jednoosobowym.
5. Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony mogą być umieszczeni wnioskodawcy spełniający jednocześnie:
 - 1) warunki określone w ust. 2 i 4;
 - 2) posiadają co najmniej 3-letni, ciągły okres zameldowania na terenie Gminy, przed datą złożenia wniosku lub ostatnie zameldowanie co najmniej 3-letnie posiadały na terenie Gminy lub posiadają centrum życiowe na terenie Gminy udokumentowane, np. zaświadczeniem od pracodawcy, instytucji, placówki oświatowej, przez okres co najmniej 5-lat przed datą złożenia wniosku.
6. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą być zawarte z osobami, które nie zostały umieszczone na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, ale znajdują się w niżej wymienionych sytuacjach:
 - 1) są najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w przypadku gdy:
 - a) następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują,

- b) zamieszkują w budynku lub lokalu przeznaczonym do modernizacji, rozbiórki, remontu, renowacji,
 - c) zostali pozbawieni lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
 - d) gdy dalsza eksploatacja albo remont budynku lub lokalu, w którym zamieszkują, są nieopłacalne,
 - e) gdy nieruchomość, w której znajduje się lokal, została przeznaczona do zbycia,
 - f) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia określonych w prawie budowlanym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) są najemcami części lokalu wspólnego i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu zwolnionej części tego lokalu;
 - 3) umowa najmu socjalnego lokalu wygasła lub uległa rozwiązaniu, a osoby spełniają kryterium dochodowe określone w ust. 2;
 - 4) znajdują się na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu i spełniają kryteria dochodowe określone w ust. 2;
 - 5) opuszczają rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania i zameldowania była Gmina,
 - 6) zajmują lokal na czas nieoznaczony o nadmiernym zaludnieniu,
 - 7) zamieszkują w gospodarstwach domowych, w których są osoby niepełnosprawne z orzeczoną przez zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności znacznym stopniem niepełnosprawności z powodu trudności w poruszaniu się,
 - 8) z pozostawionymi przez dotychczasowego najemcę jego wstępni, zstępni, osobami przysposobionymi, pełnoletnim rodzeństwem zamieszkującym wspólnie przez okres nie mniejszy niż 2 lata, chyba że najemca zamieszkiwał w znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości lokalu (dom) stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie najmu albo spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia zapewnia pozostawionym osobom normy przysługujące zgodnie z art. 2 ust. 6 ustawy,
 - 9) uzyskają lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu, w trybie określonym w § 7,
 - 10) spełniają wymagania, o których mowa w § 9,
 - 11) są osobami narodowości polskiej zamieszkałymi poza granicami kraju i zostały zaproszone przez Radę Miasta Malborka do przyjazdu na pobyt stały,

- 12) nabyły uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony na podstawie odrębnych przepisów.
7. Sytuacje, o których mowa w ust. 6 wymagają zgody Burmistrza po wcześniejszym uzyskaniu opinii Komisji.
 8. W przypadku osób zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest brak zaległości wobec Wynajmującego (ZGKiM Sp. z o.o. w Malborku) lub zawarcie porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach i wywiązywanie się z jego postanowień, wówczas jest możliwość zawarcia umowy tylko na rok.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu socjalnego lokalu

§ 4.

1. Umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawarte z osobami, które spełniają kryteria dochodowe określone w ust. 2 i zostały umieszczone na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.
2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem socjalny uważa się za spełnioną, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – osobę objętą wnioskiem, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub datę jego aktualizacji nie przekracza:
 - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Przy obliczaniu dochodu miesięcznego, o którym mowa w ust. 2, uwzględnia się wszelkie dochody określone w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.).
4. Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą być umieszczeni wnioskodawcy spełniający jednocześnie:
 - 1) warunki określone w ust. 2,
 - 2) posiadają co najmniej 3-letni, ciągły okres zameldowania na terenie Gminy, przed datą złożenia wniosku lub ostatnie zameldowanie co najmniej 3-letnie posiadały na terenie Gminy lub posiadają centrum życiowe na terenie Gminy udokumentowane, np. zaświadczeniem od pracodawcy, instytucji, placówki oświatowej, przez okres co najmniej 5-let przed datą złożenia wniosku.

5. Umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawarte z osobami, które nie zostały umieszczone na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, ale znajdują się w niżej wymienionych sytuacjach:
- 1) którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła i które spełniają kryteria dochodowe określone w ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres;
 - 2) które uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu, i które spełniają kryteria dochodowe określone w ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
 - 3) o których mowa w § 9 i które spełniają kryteria dochodowe określone w ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
 - 4) są najemcami części lokalu wspólnego i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu zwolnionej części tego lokalu, pod warunkiem, że jest to lokal najmu socjalnego;
 - 5) które są najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i utraciły dotychczas zajmowany lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
 - 6) które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, przy czym zawieranie umów najmu socjalnego lokali następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku do realizacji, zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i uzasadnionych względów społecznych;
6. Sytuacje, o których mowa w ust. 5 wymagają zgody Burmistrza po wcześniejszym uzyskaniu opinii Komisji.
7. W przypadku osób zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy warunkiem zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest brak zaległości wobec Wynajmującego (ZGKiM Sp. z o.o. w Malborku) lub zawarcie porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach i wywiązywanie się z jego postanowień, wówczas jest możliwość zawarcia umowy tylko na rok.
8. Jeżeli osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu już wcześniej miała podpisane porozumienie, o którym mowa w ust. 7 i nie wywiązywała się z warunków porozumienia, wówczas umowa nie zostanie jej przedłużona.
9. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony do 2 lat.
10. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na okres jednego roku z osobą, która utraciła dotychczas zajmowany lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych, bez konieczności spełnienia przez tę osobę kryteriów dochodowych określonych w ust. 2.

Rozdział 5.**Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków
o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu
oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej****§ 5.**

1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy sprawuje Komisja.

§ 6.

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu winna złożyć wniosek o przydział mieszkania, na obowiązującym formularzu wg wzoru określonego Zarządzeniem Burmistrza.
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć wszystkie dokumenty potwierdzające wysokość uzyskanych dochodów przez wszystkich członków gospodarstwa domowego (zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania), za okres 3 miesiące poprzedzających miesiąc złożenia wniosku.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 wraz z niezbędnymi dokumentami, składa się w terminie do dnia 30 listopada danego roku w Biurze Obsługi Interesanta w siedzibie Urzędu Miasta Malborka celem umieszczenia na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w roku następnym.
4. W przypadku przesłania wniosku, o którym mowa w ust. 1, pocztą o dacie złożenia decyduje data wpływu do Urzędu.
5. Wnioski, o których mowa w ust. 1, złożone po terminie, o którym mowa w ust. 3 będą brane pod uwagę w roku następnym.
6. Każdy złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem spełniania kryteriów i warunków dochodowych określonych niniejszą uchwałą przez Wydział Spraw Społecznych Urzędu Miasta Malborka.
7. Informację o weryfikacji złożonych wniosków rozpatrzonych pozytywnie oraz negatywnie wraz projektem listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony oraz listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu przedkłada się Komisji celem zaopiniowania.
8. Zaopiniowane przez Komisję oraz zatwierdzone przez Burmistrza projekty listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony oraz listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu wywieszane będą

- do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Malborka na okres 1 miesiąca po 1 lutym danego roku licząc od dnia ich wywieszenia.
9. Wnioskodawcy służy prawo odwołania, które należy złożyć do Burmistrza w Biurze Obsługi Interesanta w siedzibie Urzędu Miasta Malborka w terminie do 14 dni od dnia wywieszenia projektu list, o których mowa w ust.8.
 10. Złożone odwołania rozpatrywane są przez Komisję, która przedkłada swoją opinię Burmistrzowi. W przypadku przesłania odwołania pocztą o dacie złożenia decyduje data wpływu do Urzędu.
 11. Ostateczne listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony oraz osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu ogłasza się po rozpatrzeniu wniesionych w terminie odwołań.
 12. Listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony oraz osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu osób uprawnionych zatwierdzone są przez Burmistrza i podane do publicznej wiadomości po dniu 1 kwietnia danego roku poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Malborka.
 13. Warunki mieszkaniowe i kryteria dochodowe wnioskodawców zakwalifikowanych do najmu lokalu powinny być ponownie zweryfikowane przed zawarciem umowy najmu przez Wydział Spraw Społecznych Urzędu Miasta Malborka.
 14. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, jeśli wnioskodawca nie spełnia kryteriów na podstawie, których został zakwalifikowany do przyznania lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, zostaje skreślony z listy.
 15. Umowę najmu zawiera Wynajmujący (ZGKiM sp. z o.o. w Malborku) lub osoba przez niego upoważniona na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza lub osobę przez niego upoważnioną.
 16. Osoba umieszczona na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, z którą nie podpisano umowy najmu do końca roku, będzie ponownie weryfikowana w roku następnym na podstawie zasad ujętych w niniejszej uchwale.
 17. W przypadku, gdy osoba umieszczona na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie wyrazi zgody na przyjęcie zaproponowanego jej lokalu (bez uzasadnienia) zostaje skreślona z listy.
 18. Burmistrz może w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy lokal został przekazany a najemca zadeklarował wykonanie istotnego remontu, zwolnić najemcę z opłaty czynszu na okres do 6 miesięcy.

Rozdział 6.**Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez zamianę z Urzędu, dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach****§ 7.**

1. Osoby zamieszkujące w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą dokonywać zamiany na inny lokal należący do tego samego zasobu, spółdzielczy, stanowiący odrębną własność, zakładowy, pod warunkiem uzyskania zgody przez Burmistrza, która wcześniej winna być zaopiniowana pozytywnie przez Komisję.
2. Wnioskodawca ubiegający się o poprawę warunków mieszkaniowych spełnia co najmniej jeden z poniższych warunków:
 - 1) jest najemcą lokalu na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada:
 - a) mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym (tj. dwu- i więcej), lub
 - b) mniej niż 10m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) najemca lokalu lub członek gospodarstwa domowego porusza się na wózku inwalidzkim oraz posiada znaczny stopień niepełnosprawności, powodujący utrudnienia w poruszaniu się,
 - 3) obecnie zajmowany lokal pozostawi w stanie nadającym się do zamieszkania, tzn. bez generowania kosztów przez Gminę.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 wnioskodawca składa prośbę pisemną do Burmistrza uzasadniającą potrzebę zamiany z Urzędu, która winna być zaopiniowana pozytywnie przez Komisję.
4. W przypadku pozytywnej opinii Komisji, jak i zgody Burmistrza, w momencie posiadania lokalu mieszkalnego, wnioskodawca składa stosowny wniosek o zamianę.
5. W przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy złoży wniosek o dokonanie zamiany tego lokalu na inny lokal, to do wniosku, zobowiązany jest załączyć:
 - 1) pisemną zgodę właściwych władz Spółdzielni Mieszkaniowej, w przypadku gdy osoba zamierzająca dokonać zamiany posiada lokal mieszczący się w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej,

- 2) umowę przedwstępną sporządzoną w formie aktu notarialnego o przeniesieniu własności lokalu stanowiącego odrębną własność, bądź własnościowego prawa spółdzielczego do lokalu, na najemcę lokalu komunalnego w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty dokonania zamiany,
 - 3) wstępną zgodę Towarzystwa Budownictwa Społecznego na dokonanie zamiany lokalu będącego w jego zasobie,
 - 4) wstępną zgodę najemcy lokalu i osób pełnoletnich zamieszkujących lokal na dokonanie zamiany w przypadku, kiedy lokal znajduje się w mieszkaniowym zasobie gminy,
 - 5) wstępną zgodę innej gminy, w przypadku zamiany pomiędzy osobami zajmującymi lokale mieszkalne będące własnością dwóch różnych gmin.
6. Przed zawarciem umowy przedwstępnej, o której mowa w ust. 5 pkt. 2 właściciel lokalu będącego przedmiotem zamiany winien uzyskać wstępną zgodę Burmistrza na jej dokonanie.
 7. Burmistrz może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany lokali w budynkach nowo wybudowanych oraz dla lokali, które zostały zakupione przez gminę na rynku wtórnym po zaopiniowaniu przez Komisję.
 8. Wniosek o zamianę, o którym mowa w § 7, składa się wg wzoru określonego Zarządzeniem Burmistrza.

§ 8.

1. Burmistrz może odmówić zgody na zamianę lokalu wówczas, gdy występować będzie zadłużenie w płatności związanych z użytkowaniem lokalu. Wyjątek stanowi spłata zaległości przez osobę chcącą dokonać zamiany.
2. Osoby dokonujące zamiany lokalu zobowiązane są do poniesienia wszelkich kosztów związanych z zamianą, w tym wynikających z konieczności wykonania wszelkich prac remontowych w lokalu objętym zamianą.

Rozdział 7.

Postępowanie w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 9.

1. W przypadku, kiedy najemca trwale opuścił lokal, Gmina może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z małżonkiem nie będącym współnajemcą lokalu, dziećmi najemcy i ich współmałżonkami, inną osobą wobec której najemca był obowiązany

do świadczeń alimentacyjnych oraz z osobą, która pozostawała we wspólnym pożyciu pod warunkiem, że te osoby przebywały we wspólnym gospodarstwie domowym do chwili śmierci najemcy i nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

2. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest trwały okres zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu przez co najmniej 5 lat i osoby, o których mowa w ust. 1, nie posiadają zaległości w opłatach za lokal.
3. W przypadku osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy (brak skierowania), zobowiązane są opuścić lokal, a Wynajmujący (ZGKiM Sp. z o.o. w Malborku) zobowiązany jest wszcząć postępowanie celem odzyskania lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 10.

1. Lokale przekraczające powierzchnię użytkową 80m² oddawane będą przede wszystkim zaspokojeniu potrzeb rodzin wielodzietnych, tj. ośmio- i więcej osobowym umieszczonym na liście mieszkalnej lub socjalnej.
2. W przypadku, kiedy na listach nie będzie rodzin, o których mowa w ust. 1, wówczas lokal taki zostanie wskazany rodzinie o mniejszej ilości osób.
3. Na wniosek Zarządcy Burmistrz może wyrazić zgodę na podział lokalu celem uzyskania większej ilości lokali.
4. W przypadku odmowy przyjęcia przydziału przez rodziny wielodzietne lub przy przewidywanych wysokich nakładach remontowych Burmistrz może wystawić lokal na sprzedaż.

Rozdział 9.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 11.

1. W miarę potrzeb i możliwości, wydziela się lokale przeznaczone do wskazania dla osób niepełnosprawnych.

2. Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określane każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności, w tym na podstawie orzeczenia Zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności, przy czym taki lokal powinien spełniać wymogi lokalu dla osoby niepełnosprawnej.
3. W przypadku osób niepełnosprawnych, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, do najmu w miarę możliwości przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność.
4. W przypadku stwierdzenia niedostosowania lokalu mieszkalnego do rzeczywistych potrzeb najemcy lub członka gospodarstwa domowego wynikających z rodzaju niepełnosprawności, Burmistrz może zlecić jego przystosowanie, w ramach posiadanych środków finansowych.

Rozdział 10.

Weryfikacja spełnienia przez najemców kryterium wysokości dochodów

§ 12.

Wynajmujący (ZGKiM Sp. z o.o. w Malborku), nie częściej niż co 2,5 roku z wyłączeniem najmu lokalu socjalnego, od wejścia w życie niniejszej uchwały, dokonuje weryfikacji dochodów zgodnie z art. 21c ustawy.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 14.

1. Dotychczasowe listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu obowiązują do następnej weryfikacji, która będzie przeprowadzana wg zasad określonych niniejszą uchwałą.
2. Na podstawie kryteriów określonych Zarządzeniem Burmistrza można w sprawach indywidualnych zastosować obniżkę opłaty czynszowej.
3. W szczególnie uzasadnionych sytuacjach zdrowotnych, rodzinnych, społecznych wnioskodawcy Burmistrz, po uzyskaniu opinii Komisji, może odstąpić od uregulowań niniejszej uchwały i wydać wskazanie do najmu dla osoby, spoza listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, która nie spełnia kryteriów określonych w uchwale lub nie spełnia ich jednocześnie.

-
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.