

**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 (tekst jednolity z 2001r Dz. U. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002r Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, zm. z 2003r Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568), 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 2001r Nr 71 poz. 733; zm.: z 2002r Dz. U. Nr 113, poz. 984 i Dz. U. Nr 168, poz. 1383, zm. z 2003r Dz. U. Nr 113, poz. 1069) w związku z art.13. ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2000r Dz. U. Nr 46, poz. 543; zm.: z 2001r Dz. U. nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800, zm. z 2002r. Dz. U. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 126, poz. 1070, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271 Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058; z 2003r Dz. U. Nr 1, poz. 15, Nr 80 poz. 717, Nr 80, poz. 720, Nr 80, poz. 721, Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966, Nr 217, poz. 2124, zm. z 2004r. Dz. U. Nr 6 poz. 39)

R a d a M i a s t a G d a ń s k a u c h w a ł a c o n a s t ę p u j e :

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.

Ilekróć 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;

- 5) mieszkaniu chronionym - należy przez to rozumieć mieszkanie chronione, o którym mowa w art. 2a ust.1 pkt. 9 ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) usamodzielnianych wychowankach - należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletności, placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze, w stosunku do których na gminie ciąży obowiązek udzielenia pomocy zgodnie rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 9 października 2001 r. w sprawie udzielania pomocy na usamodzielnianie, kontynuowanie nauki oraz zagospodarowanie dla pełnoletnich osób z rodzin zastępczych oraz osób opuszczających niektóre typy placówek opiekuńczo-wychowawczych i domów pomocy społecznej, zakłady poprawcze, schroniska dla nieletnich oraz specjalne ośrodki szkolno-wychowawcze;
- 8) rodzinie zastępczej - należy przez to rozumieć rodziny określone w art. 33e ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej;
- 9) dochodzie - należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych;
- 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 członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 150% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie wieloosobowym;
- 11) 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 członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 200% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 150% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie wieloosobowym;
- 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 przez co najmniej 5 lat, które mogą wykazać się w szczególności:
 - a) zameldowaniem na pobyt stały na terenie Miasta Gdańska,
 - b) pięcioletnim okresem zatrudnienia w granicach administracyjnych Miasta Gdańska,

a w przypadku osób bezdomnych zaświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu 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.

§ 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 Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Gdańska na lata 2004-2008.
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, 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.
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. Wyłącza się z najmu wolne lokale mieszkalne:
 - 1) położone w kwartale ograniczonym ulicami Podwale Przedmiejskie (od mostu na Starej Motławie) - Bogusławskiego - Targ Węglowy - Targ Drzewny - Podwale Staromiejskie - Targ Rybny - Pobrzeże Rybackie - Długie Pobrzeże - Podwale Przedmiejskie (od mostu na Starej Motławie), z wyjątkiem istniejących pracowni, wynajmowanych twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
 - 2) o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych,i przeznaczają się do sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego.
7. Jeżeli wolny lokal mieszkalny przeznaczony do sprzedaży zgodnie z ust. 6 nie został sprzedany w terminie 6 miesięcy od dnia podania do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargu, po upływie tego terminu lokal ten przestaje podlegać wyłączeniu z najmu. W przypadku jeżeli przed upływem tego terminu przetarg został już rozstrzygnięty, termin

ten ulega przedłużeniu do dnia w którym upływa termin określony w art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

8. Wyłączenie z najmu, o którym mowa w ust. 6 dotyczy wyłącznie lokali samodzielnych w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są położone na terenie przeznaczonym na funkcje mieszkaniowe.
9. 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 .

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali socjalnych i zamiennych

§ 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) osobom (gospodarstwom domowym) nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdującym się w niedostatku.
3. Na lokale socjalne przeznacza się wolne lub opróżnione lokale usytuowane w budynkach komunalnych położonych poza I strefą czynszową, określoną w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Gdańsk na lata 2004-2008, 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.

1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony trzech lat.
2. Najem lokalu socjalnego zostaje, z zastrzeżeniem ust. 3, przedłużony na wniosek najemcy na kolejne trzy lata, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w niedostatku.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub w budynkach położonych w I strefie czynszowej, na które umowa najmu lokalu socjalnego zawarta została przed dniem wejścia w życie uchwały.
4. Najemcom lokali, o których mowa w ust. 3, ubiegającym się o przedłużenie najmu lokalu socjalnego z tytułu pozostawania w niedostatku, przedkłada się propozycję wynajęcia lokalu socjalnego o innej lokalizacji w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, o którym mowa w § 34 uchwały. Nieprzyjęcie dwóch propozycji wynajęcia lokali socjalnych po wygaśnięciu umowy najmu lokalu socjalnego stanowi podstawę wystąpienia przez Prezydenta Miasta Gdańska do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.
5. Nie przedłuża się umowy najmu lokalu socjalnego osobom zamieszkałym w lokalach socjalnych zlokalizowanych w I strefie czynszowej oraz w lokalach położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, jeżeli dochody ich gospodarstwa domowego wzrosły ponad wysokość ustaloną dla najmu lokali socjalnych, o której mowa w § 2 pkt 10 uchwały. Proponuje się im, z zastrzeżeniem ust.9, zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.
6. Nieprzyjęcie propozycji, o której mowa w ust. 5, stanowi podstawę wystąpienia przez Prezydenta Miasta Gdańska do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.
7. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego położonego w I strefie czynszowej lub położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej usytuowanym w innej strefie, a lokal ten spełnia co najmniej dwa spośród następujących warunków:
 - 2) ogrzewany jest piecami węglowymi;
 - 3) pozbawiony jest samodzielnej łazienki;
 - 4) w.c., z którego korzystają mieszkańcy lokalu znajduje się na klatce schodowej bądź poza budynkiem,nie zawiera się umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, lecz proponuje się dotychczasowym najemcom zawarcie umowy najmu innego lokalu, w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali. Nieprzyjęcie dwóch propozycji zamiany stanowi podstawę wystąpienia przez Prezydenta Miasta Gdańska do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.
8. Lokale, o których mowa w ust. 7, wykorzystuje się po opróżnieniu jako lokale użytkowe, lub podlegają modernizacji zgodnie z § 30 ust. 6.
9. W przypadku, gdy dochody gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego zlokalizowanego poza I strefą czynszową lub w budynku komunalnym, wzrosły ponad wysokość określoną w § 2 pkt 10, nie przedłuża się umowy najmu lokalu, lecz proponuje się najemcy, w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, zawarcie na czas nieoznaczony umowy najmu innego lokalu. Odrzucenie dwóch propozycji zamiany

lokalu stanowi podstawę wystąpienia przez Prezydenta Miasta Gdańska do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

§ 6.

1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje najemcom:
 - 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) zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycje
 - 5) zamieszkujących w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej;
 - 6) zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania ze względu na położenie, wyposażenie lub stan techniczny,
 - 7) którym w wyniku komercjalizacji zabrano prawo najmu dotychczasowego lokalu, nie z jego winy
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.
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.

§ 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.

Rozdział 3

Zasady wynajmowania pozostałych lokali

§ 8.

1. 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 tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego, pod warunkiem, że spełniają one następujące kryteria:
 - 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;
 - 3) w czasie pięciu ostatnich lat nie dokonały dobrowolnie zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającą ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Miasto Gdańsk,
 - 4) przypadający na członka gospodarstwa domowego ich udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu kolejnych trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza poziomu określonego w § 2 pkt. 11 uchwały,
 - 5) są wychowankami, opuszczającymi w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka, oraz opuszczającymi rodziny zastępcze.
2. Postanowień ust. 1 pkt 1 nie stosuje 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.

§ 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 wyłącznie do osób (gospodarstw domowych), zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej w tej formie na podstawie regulacji obowiązujących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 10.

Co najmniej dwa lokale mogą być w danym roku kalendarzowym wynajęte z pominięciem warunków określonych w § 8 ust. 1 osobom (gospodarstwom domowym) byłych zesłańców narodowości polskiej mieszkających obecnie w Republice Kazachstanu i innych republikach środkowo-azjatyckich byłego ZSRR.

§ 11.

1. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta Gdańska przeznacza się, na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gdańsku lokale mieszkalne na rzecz osób określonych w art. 2a ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 29.11.1990 r. o pomocy społecznej, z przeznaczeniem na mieszkania chronione.
2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas nieoznaczony Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Gdańsku, po zasięgnięciu opinii właściwych Komisji Rady Miasta Gdańska.
3. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej użycza przekazane mu mieszkania chronione osobom określonym w ust. 1 na czas oznaczony.
4. Wyłanianie osób, które używać mają mieszkań chronionych następuje w oparciu o regulamin opracowany przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Regulamin ten, po zaopiniowaniu przez właściwe Komisje Rady Miasta Gdańska, zatwierdza Prezydent Miasta Gdańska.
5. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej nie uiszcza czynszu, lecz obowiązany jest wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z używaniem lokali o statusie 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 opuszczenia pracowni Prezydent Miasta Gdańska występuje do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 13.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, albo wynajmowane osobom (gospodarstwom domowym), o których mowa w § 9 ust. 1 i 2 uchwały, pod warunkiem, że zobowiążą się one do wykonania kapitalnego remontu lokalu.
2. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej, co najmniej na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi maksymalna stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego położonego w I strefie czynszowej określonej w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Gdańsk, na lata 2004-2008, obowiązująca w dniu ogłoszenia przetargu.
4. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1, 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. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu opróżnionego lokalu przysługuje najemcy pod warunkiem, że wystąpi on z wnioskiem o jego wynajęcie w okresie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.
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 najemcą innego lokalu, jeżeli w okresie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę złożą zarówno wniosek o zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu, jak i wniosek o wykup tego lokalu.
4. W przypadku, gdy najemca, o którym mowa w ust. 1 nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu opróżnionego lokalu lub nie wyrazi woli dokonania zamiany zajmowanego lokalu na inny, Prezydent Miasta Gdańska zawiera umowę najmu opróżnionego lokalu z inną osobą (innym gospodarstwem domowym). Do wyłaniania najemców stosuje się wówczas postanowienia uchwały.
5. Prezydent Miasta Gdańska może odmówić zawarcia umowy najmu opróżnionego lokalu w celu powiększenia lokalu wynajmowanego przez osobę wymienioną w ust. 1 lub 3, 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.

§ 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. Prezydent Miasta Gdańska wyraża 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.
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) pełnoletnich zstępnych,
 - 2) wstępnych,
 - 3) pełnoletniego rodzeństwa,
 - 4) przysposobionych lub przysposabiających,
 - 5) współmałżonków osób, będących członkami rodziny, zamieszkujących wspólnie z najemcą,
 - 6) osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
5. Oddanie części lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na okres czasowy może nastąpić na rzecz:
 - 1) pełnoletnich zstępnych,
 - 2) wstępnych,
 - 3) pełnoletniego rodzeństwa,
 - 4) innych osób w celu zapewnienia opieki na 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) osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą,
 - 8) innych osób, których pobyt w Gdańsku jest uzasadniony nauką lub leczeniem, po potwierdzeniu powyższego faktu przez uprawnione organy, instytucje.
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,
 - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
 - 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
 - 4) gdy zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczeniu poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi,
7. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust. 1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.
8. Szczegółowy tryb udzielania zgody na podnajem lokalu w całości lub w części, bądź na oddanie lokalu w bezpłatne używanie określi Prezydent Miasta Gdańska.

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 zamieszkuje 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:
 - 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;
 - 3) dla osób o niskich dochodach.
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.
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:
 - 1) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na katastrofalny stan techniczny,
 - 2) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na nieopłacalność remontu,
 - 3) w budynkach kolidujących z planowanymi inwestycjami,
 - 4) w budynkach użyteczności publicznej,
 - 5) w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania ze względu na położenie, wyposażenie lub stan techniczny.
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 właściwe Komisje 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.
2. W razie nieprzedłożenia 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..
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 niewyrażenie 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. Trzykrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali powoduje przesunięcie tej osoby na ostatnią pozycję 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 wskazującą lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy, stawkę czynszu za najem 1m² tego lokalu, zakres obowiązków i uprawnień stron 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.
3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, oferta przestaje wiązać Prezydenta Miasta Gdańska.
4. Po przyjęciu oferty, o którym mowa w ust. 2, 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.

Prezydent Miasta Gdańska określi w drodze zarządzenia szczegółowy tryb postępowania w zakresie realizacji wniosków o najem lokali.

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) w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dochód ich gospodarstwa domowego jest nie niższy niż:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym - 70% przeciętnego wynagrodzenia w województwie pomorskim,

- b) w gospodarstwie dwuosobowym - 100% przeciętnego wynagrodzenia w województwie pomorskim,
 - c) w gospodarstwie trzyosobowym - 130% przeciętnego wynagrodzenia w województwie pomorskim,
 - d) w gospodarstwie czterosobowym - 160% przeciętnego wynagrodzenia w województwie pomorskim,
 - e) w gospodarstwie pięciosobowym - 190% przeciętnego wynagrodzenia w województwie pomorskim,
 - f) w gospodarstwie sześćosobowym - 220% przeciętnego wynagrodzenia w województwie pomorskim,
 - g) w gospodarstwie siedmioosobowym - 250% przeciętnego wynagrodzenia w województwie pomorskim,
 - h) w gospodarstwie liczącym więcej niż 7 osób - 250% przeciętnego wynagrodzenia w województwie pomorskim powiększone o 30 % tego wynagrodzenia dla każdej osoby;
- 2) stale zamieszkują bądź przebywają z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta Gdańska, z wyjątkiem osób, o których mowa w ust. 3 pkt 3 lit a i lit. b oraz w pkt 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,
 - 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.3 pkt 3 lit. a i lit. b, zawierają z TBS umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

§ 24.

1. Pomoc, o której mowa w § 23 ust. 1 pkt 1 uchwały udzielana jest w następującej kolejności:

- 1) najemcom lokali wchodzących w skład zasobu TBS, którzy złożyli wniosek o zamianę lokalu w ramach tego zasobu;
 - 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;
 - 5) osobom umieszczonym na innych niż wymienionych w pkt 2 wykazach osób zakwalifikowanych do uzyskania pomocy mieszkaniowej od Miasta Gdańska, według kolejności umieszczenia na danym wykazie;
 - 6) 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. 1 pkt 6 poza kolejnością określoną w ust. 1.

§ 25.

5. 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
6. Do rozpatrywania i załatwiania tych wniosków zastosowanie mają odpowiednio postanowienia § 16 ust. 4 i 5 uchwały.
7. 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.
8. 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.
9. Wykaz, o którym mowa w ust. 4, zatwierdza Prezydent Miasta Gdańska po uzyskaniu opinii właściwych Komisji Rady Miasta Gdańska.
10. 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.
11. Wskazywanie osób, z którymi TBS zawrzeć ma umowę najmu lokalu, o którym mowa w § 23 ust. 1 uchwały, następuje na podstawie informacji, jaką TBS przesyła Prezydentowi

Miasta Gdańska na 3 miesiące 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.
12. 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
13. Lista osób, o której mowa w ust. 8 po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska jest przekazywana TBS do realizacji.
14. 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.
15. 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 zawarciu 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. Szczegółowy tryb postępowania w zakresie udzielania pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność TBS określi w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Gdańska.

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. Osoby, które samowolnie zajęły lokal lub pozostały w lokalu bez tytułu prawnego przed dniem 31 grudnia 2003 r. i nadal w tym lokalu nieprzerwanie zamieszkują, a które nie spełniają wymogów, określonych w art. 30 ustawy, mają prawo, przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, wystąpić z wnioskiem do Prezydenta Miasta Gdańska o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na zasadach określonych w ust. 2-6. Uprawnienie to nie dotyczy osób:
 - 1) które nie uregulowały należności związanych z używaniem lokali, o których wynajem się ubiegają, chyba, że spłacają je w regularnych ratach za zgodą wynajmującego;
 - 2) zajmujących lokale w budynkach przeznaczonych w chwili zajęcia do rozbiórki;
 - 3) posiadających tytuł prawny do innego lokalu; dotyczy to również innych osób, które wraz z wnioskodawcą mają zamieszkać w lokalu zajmowanym dotychczas bez tytułu prawnego.
2. 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. 1 pkt 1-3.
3. 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.
4. W przypadku przyjęcia propozycji zamiany lokalu, o której mowa w ust. 3, 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.
5. W razie nieprzyjęcia propozycji zamiany lokalu, mimo wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 3, 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. Nieopóżnienie lokalu w terminie stanowi podstawę wystąpienia przez Prezydenta Miasta Gdańska do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.
6. Szczegółowy tryb postępowania w zakresie wyrażania zgody na zawarcie umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, określi w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Gdańska.

§ 28.

1. Prezydent Miasta Gdańska wyraża zgodę na ponowne nawiązanie lub kontynuowanie stosunku 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.

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.

§ 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. Lokale, o których mowa w § 5 ust. 8 uchwały, jeżeli nie zostały przekwalifikowane na lokale użytkowe, to wynajmujący:
 - 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.

§ 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 zamieszkałych 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. 4,7 i 9 uchwały
2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt. 1, jest spłata zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią. Nieprzyjęcie przez najemcę propozycji zamiany lokalu i niespłacenie zaległości w opłatach za używanie lokalu, stanowi postawę 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.

***Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska***

Bogdan Oleszek

Uzasadnienie:

Mając na względzie, fakt, iż ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w art. 4 określiła jako zadanie własne gminy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w świetle art. 21 ust.1 pkt. 2) ww. ustawy gmina zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

W przedłożonej uchwale Gmina Miasta Gdańsk określiła obowiązujące na jej terenie zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w dostosowaniu do założeń Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasta Gdańsk na lata 2004-2008

Uchwała reguluje m.in. następujące zagadnienia:

- wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych
- wynajęcie lokali dla osób o niskich dochodach
- wynajęcie lokali dla osób uprawnionych do otrzymania pomocy mieszkaniowej na podstawie dotychczasowych przepisów
- wynajęcie pracowni oraz udostępnianie mieszkań chronionych
- usamodzielnianie lokali dotychczas współwynajmowanych przez kilku najemców
- podnajem i oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z zasobów Miasta Gdańska
- zasady i tryb udzielania pomocy w wynajęciu lokali z zasobów TBS
- zasady postępowania z osobami używającymi lokali bez tytułu prawnego
- postępowanie w przypadku modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i adaptacji lokali
- zasady zamiany lokali wraz z wielopłaszczyznowym systemem zamiany lokali.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Wnioskodawca:

Radca Prawny: