

UCHWAŁA NR IX/73/2015

Rady Miasta Tarnobrzega

z dnia 26 marca 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594 z póź. zm) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / tekst jednolity: Dz.U.2014 poz.150 / **Rada Miasta Tarnobrzega uchwala, co następuje:**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1 .

- 1 . Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg, w tym kryteria wynajmowania lokali oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Tarnobrzeg.
- 2 . Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :
 - 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
 - 3) **lokalu socjalnym** – należy rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy,
 - 4) **lokalu zamiennym** – należy rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy,
 - 5) **pomieszczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu ustawy,
 - 6) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć samodzielne gospodarstwo prowadzone przez tę osobę bądź wspólnie z małżonkiem i innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi,
 - 7) **kwocie najniższej emerytury** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych za ostatni rok,

- 8) **mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnobrzeg** – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Tarnobrzeg, gminnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 9) **członkach wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Tarnobrzeg z zamiarem stałego pobytu, (tj. których centrum życiowe zlokalizowane jest na terenie tut. Gminy), który może być udokumentowany odpowiednimi zaświadczeniami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Tarnobrzeg, w tym zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych Gminy,
- 10) **osobie o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć osobę, która nie posiada prawa własności do lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego jak i jego części, mogącego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy lub w innej miejscowości oraz nie zbyły takiego prawa w okresie ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku, a także nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 11) **dochodzie** – należy przez to rozumieć wszelkie dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego objętych wnioskiem, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, po odliczeniu kosztów uzyskania przychodów oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej, nagród jubileuszowych, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, dodatków dla sierot zupełnych, dodatku mieszkaniowego, Dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego,
- 12) **osobie pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych** – należy rozumieć osobę zamieszkujejącą w lokalu:
 - a) w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej / pokoi / - w przypadku ubiegania się o lokal socjalny i nie więcej niż 6 m² - w przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny,
 - b) nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 13) **podaniu do publicznej wiadomości** – należy rozumieć wywieszenie informacji, listy lub wykazu w siedzibie wynajmującego,
- 14) **liście lokali mieszkalnych** – należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 12 ust.1 pkt 2,
- 15) **liście lokali socjalnych** – należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 16) **skierowaniu** – dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta Miasta Tarnobrzega,
- 17) **programie mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanym na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy i zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Tarnobrzega.

§ 2 .

- 1 . Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Tarnobrzeg są przeznaczone na wynajem jako lokale mieszkalne, socjalne na zasadach i przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.
- 2 . Przepisy niniejszej uchwały mają również zastosowanie do lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli z przeznaczeniem na podnajem.

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali

§ 3 .

- 1 . Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg przysługuje członkom wspólnoty samorządowej Gminy Tarnobrzeg.
- 2 . Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:
 - 1) skierowania wydanego przez Prezydenta Miasta Tarnobrzega,
 - 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
 - 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu,
 - 4) orzeczenia sądowego przyznającego prawo do lokalu socjalnego.
- 3 . Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) są członkami wspólnoty samorządowej Tarnobrzega w rozumieniu uchwały, a w przypadku małżonków, przynajmniej jedno z nich jest mieszkańcem Tarnobrzega,
 - 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu uchwały,
 - 3) posiadają trudne warunki materialne oraz mieszkaniowe w rozumieniu uchwały.
- 4 . Warunek określony w ust. 3 pkt 3 nie dotyczy osób, które :
 - 1) są uprawnione do lokalu zamiennego,
 - 2) nabyły uprawnienie do lokalu socjalnego na mocy prawomocnego orzeczenia sądu.
- 5 . Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego przysługuje osobom:
 - 1) które utraciły dotychczas zajmowany lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy,
 - 2) opuszczającym rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności , w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Tarnobrzeg.

6. Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych następuje w miarę posiadania przez gminę wolnych lokali lub pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 3

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

§ 4.

1. Umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawierane z osobami, które:
 - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, posiadają trudne warunki mieszkaniowe oraz osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego i zostały umieszczone na liście socjalnej osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
 - 3) którym umowa najmu wygasła, nie posiadają zadłużenia czynszowego i osiągają dochody uprawniające do przedłużenia umowy najmu, pod warunkiem iż nie posiadają innego lokalu.
2. Poza kolejnością może zostać zawarta umowa najmu lokalu socjalnego z osobami, które w wyniku zdarzeń losowych (klęski żywiołowej, katastrofy, powodzi lub pożaru) utraciły możliwość dalszego zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu - przy zachowaniu obowiązującej procedury wynajmowania lokali socjalnych, tj. złożeniu stosownego wniosku, dokumentu potwierdzającego brak możliwości zamieszkiwania w tym lokalu oraz uzyskania pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.
3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat.

§ 5.

1. Przez osoby które nie mają zaspokojonych potrzeb o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, rozumie się osoby, które :
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu w rozumieniu niniejszej uchwały oraz zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej albo zamieszkują w lokalu nie spełniającym warunków dla pomieszczeń przeznaczonych do przebywania na stały pobyt ludzi,
 - 2) są pełnoletnimi wychowankami opuszczającymi rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, w przypadku braku powrotu do domu rodzinnego i nie posiadania samodzielnego mieszkania,
 - 3) zamieszkują w mieszkaniu chronionym i biorą udział lub ukończyły program pomocy społecznej.
2. Przez dochody, o których mowa w § 4 rozumie się dochody osiągnięte przez osoby :

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 115% kwoty najniższej emerytury w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę ustalenia projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio przed datą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 90% kwoty najniższej emerytury w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę ustalenia projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio przed datą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób , z którymi będą zawierane umowy najmu lokali mieszkalnych

§ 6 .

- 1 . Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawierane z osobami:
 - 1) które uprawnione są do otrzymania lokalu zamiennego :
 - a) w przypadkach przewidzianych w ustawie,
 - b) na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu.
 - 2) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego i zostały umieszczone na liście mieszkaniowej,
 - 3) które znajdują się na liście lokali socjalnych i które osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego,
 - 4) które zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku gdy :
 - a) utraciły dotychczas zajmowany lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń,
 - b) nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu lokalu na własność, po uprzednim wypowiedzeniu im umowy najmu lokalu w trybie art.21 ust.4 i 5 ustawy,
 - c) gdy nieruchomość, w której znajdują się lokale, została przeznaczona do zbycia,
 - d) gdy następuje zmiana przeznaczenia lub przekwalifikowania lokalu, w którym zamieszkują .
 - 5) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła lub uległa rozwiązaniu i które osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego,
 - 6) które uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu, w trybie określonym w § 14,
 - 7) gdy dalsza eksploatacja albo remont budynku lub lokalu, w którym zamieszkują są nieopłacalne.

§ 7.

1. Przez osoby, które nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w § 6 ust.1 pkt 2 rozumie się osoby :
 - 1) spełniające kryteria określone w §5 ust.1 z tym, że zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej,
 - 2) które utraciły tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy.
2. Przez dochody, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 2 rozumie się dochody osiągnięte przez osoby :
 - 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę ustalenia projektu listy mieszkaniowej oraz bezpośrednio poprzedzających datę zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę ustalenia projektu listy mieszkaniowej oraz bezpośrednio poprzedzających datę zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

§ 8.

W wyjątkowych przypadkach podyktowanych potrzebami miasta, Gmina może poza trybem określonym w niniejszej uchwale zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą fizyczną, niezbędną dla miasta, ze względu na charakter pracy wykonywanej przez tą osobę i nie posiadającą tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Tarnobrzega. Umowę najmu z taką osobą zawiera się na czas trwania stosunku pracy. Informacje o zawartych umowach każdorazowo będą przekazywane do wiadomości Radzie Miasta.

Rozdział 5

Pomieszczenia tymczasowe

§ 9.

1. Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opróżnienie lokalu mieszkalnego i nie przyznał uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.
2. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
3. Na pomieszczenia tymczasowe będą przeznaczane lokale socjalne w budynkach ze wspólną używalnością kuchni, łazienki i wc.

Rozdział 6

Mieszkania chronione

§ 10 .

- 1 . Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone w szczególności na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.
- 2 . Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie na czas nieoznaczony.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego

§ 11 .

- 1 . Podstawą rozpatrzenia sprawy o udzielenie pomocy mieszkaniowej jest złożony przez zainteresowaną osobę wniosek z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszej uchwale.
- 2 . Wniosek powinien być złożony na odpowiednim druku od wynajmującego, wypełniony i potwierdzony przez właściwą administrację domu bądź właściciela budynku wraz z wymaganymi załącznikami, wyszczególnionymi w informacji do wniosku.
- 3 . W toku postępowania, właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Tarnobrzega może żądać dostarczenia przez wnioskodawcę dodatkowych dokumentów w celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych uchwałą.
- 4 . Brak odpowiedzi strony we wskazanym terminie na prawidłowo dostarczone wezwanie w sprawie uzupełnienia wniosku spowoduje pozostawienie sprawy bez rozpoznania.

5. Wstępna weryfikacja wniosku polega na ocenie, czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą. Fakt spełnienia kryteriów stanowi wyłącznie podstawę do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu przedłożenie wniosku do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej i nie stanowi dla wnioskodawcy podstawy o roszczenie zawarcia umowy najmu lokalu. O tym fakcie wnioskodawca jest informowany w terminie ustawowym.
6. Ponowna weryfikacja i aktualizacja wniosku następuje przed sporządzeniem list o których mowa w § 12 ust.1, badane są kryteria niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz kryteria dochodowe wnioskodawców określone w § 5 i § 7.
7. O przystąpieniu do aktualizacji wniosków przed sporządzeniem list zawiadamiani są wszyscy wnioskodawcy, którzy wstępnie zostali pozytywnie zweryfikowani.
8. Jeżeli małżonkowie ubiegający się o wynajem mieszkania komunalnego są zameldowani pod różnymi adresami, warunek nieprzekroczenia powierzchni mieszkalnej na jedną zamieszkującą osobę musi być spełniony przez każdego z nich.

§ 12 .

1. Prezydent Miasta Tarnobrzega może sporządzić:
 - 1) roczną listę lokali socjalnych - wykaz osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu socjalnego ,
 - 2) roczną listę lokali mieszkalnych - wykaz osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.
2. W przypadku nie sporządzenia w danym roku list, o których mowa wyżej , obowiązywać będą listy sporządzone w roku poprzednim.
3. Na listach, o których mowa w ust.1 są umieszczane osoby, które złożyły wnioski do dnia 30 września roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy oraz osoby które nabyły uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego na podstawie poprzednio obowiązujących rocznych list.
4. Prezydent Miasta Tarnobrzega w szczególnie uzasadnionych przypadkach może umieścić na listach o których mowa w ust.1 inne osoby niespełniające kryteriów, określonych niniejszą uchwałą, a wymagające udzielenia pomocy mieszkaniowej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej .
5. Listy o których mowa w ust.1 podawane są do publicznej wiadomości do 31 grudnia roku poprzedzającego rok, na który są ustalane.
6. Sporządzenie list ostatecznych poprzedzone jest projektem list, które podane są do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego przez okres jednego miesiąca. W projektach tych gmina informuje o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.
7. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Prezydent Miasta zatwierdza roczne wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych , które podaje do publicznej wiadomości .
8. Kolejność osób umieszczonych na listach mieszkaniowych wynika z okresu oczekiwania tj. z uwzględnieniem roku, w którym osoba złożyła wniosek.

- 9 . W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie , iż rezygnuje z prawa do lokalu.
- 10 . Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury i potrzeby gospodarstwa domowego wnioskodawcy. Realizację listy uzależnia się od możliwości mieszkaniowych gminy.
- 11 . W trakcie roku mogą być sporządzane listy dodatkowe lokali mieszkalnych, jeżeli nastąpi realizacja listy obowiązującej.
- 12 . Osoby zakwalifikowane na listę osób oczekujących na przydział lokalu są obowiązane na wezwanie uaktualnić wnioski w zakresie sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, dochodów członków gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania.
- 13 . Do opiniowania wniosków wprowadza się społeczną kontrolę wyboru osób, z którymi umowy najmu mogą być zawarte i w tym celu Prezydent Miasta Tarnobrzega powołuje „ Komisję Mieszkaniową”.
- 14 . Skład osobowy i zakres działania Komisji ds. opiniowania wniosków ustala Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

§ 13 .

- 1 . Prezydent Miasta Tarnobrzega skreśla osobę z listy w przypadku gdy :
 - 1) nie spełnia kryterium dochodowego, określonego w § 5 ust. 2 lub w § 7 ust. 2, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę ustalenia projektu listy mieszkaniowej lub socjalnej lub bezpośrednio przed datą złożenia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego,
 - 2) nie spełnia kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych określonych w § 5 ust.1 lub § 7 ust.1 przed ustaleniem projektu listy socjalnej lub mieszkaniowej lub przez złożeniem propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego,
 - 3) zaspokoiła potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie,
 - 4) pomimo wezwania nie udzieli informacji pozwalających na ustalenie kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i kryterium dochodów,
 - 5) odmówi zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu, odpowiadającego strukturze i potrzebie gospodarstwa domowego wnioskodawcy .
- 2 . Odmowa przyjęcia propozycji lokalu następuje poprzez :
 - 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka,
 - 2) notatkę służbową sporządzoną przez pracownika właściwego w sprawach mieszkaniowych wydziału – w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie.
- 3 . Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie stosownego oświadczenia przez wnioskodawcę lub małżonka.

- 4 . O fakcie skreślenia danej osoby z listy mieszkaniowej, wnioskodawca będzie poinformowany pisemnie wraz z podaniem przyczyny.
- 5 . Skreślenie z listy o którym mowa w pkt 5 nie ogranicza możliwości ponownego złożenia wniosku, który będzie poddany ponownemu rozpatrzeniu zgodnie z uchwałą.

Rozdział 8

Warunki dokonywania zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamian pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 14 .

- 1 . Najemcy lokali komunalnych mogą dokonywać zamiany dobrowolnej zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale komunalne, na lokale spółdzielcze oraz na lokale i budynki będące własnością prywatną.
- 2 . Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany lokali przez najemców lokali komunalnych jest :
 - 1) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
 - 2) brak zadłużenia czynszowego albo innych opłat za używanie lokalu,
 - 3) przy zamianie z najemcą lokalu spółdzielczego niezbędna jest pisemna zgoda spółdzielni mieszkaniowej,
 - 4) przy zamianie z właścicielem mieszkania lub budynku –zamiana jest możliwa po przeniesieniu prawa własności na najemcę lokalu komunalnego.
- 3 . Najemcy lokali mieszkalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanych lokali z „urzędu” w przypadku :
 - 1) gdy występuje zagęszczenie powierzchni mieszkalnej lokalu poniżej 5 m² na osobę oraz zgodę na zamianę wyrażą wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w lokalu,
 - 2) w innych przypadkach szczególnie uzasadnionych społecznie, z uwagi na inwalidztwo lub niepełnosprawność najemcy lub osoby pozostającej we wspólnym gospodarstwie domowym, o ile zostanie dołączone stosowne orzeczenie lekarskie oraz inne dokumenty uzasadniające konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia,
 - 3) na lokal o mniejszej powierzchni.
- 4 . W stosunku do najemców wymienionych w ust.3 dopuszcza się możliwość zamiany w przypadku nieposiadania zaległości czynszowych i spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 2 .
- 5 . Dopuszcza się odmowę dokonania dobrowolnej zamiany w przypadku, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

6. Warunek określony w ust.2 pkt 2 uważa się również za spełniony w przypadku przejęcia i spłaty długu przez przyszłego najemcę, określonego lokalu.
7. Czynsz za lokale przyznane w wyniku zamiany – na lokal o większej powierzchni lub wyższym standardzie – w przypadku przekroczenia kryterium dochodowego ustala się wg zasad określonych w wieloletnim programie mieszkaniowym.
8. Dla celów porządkowych sporządza się roczne wykazy zamian lokali mieszkalnych .
9. Lokale wynajmowane jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.

Rozdział 9

Zasady rozpatrywania wniosków i kwalifikowanie osób ubiegających się o lokal do remontu , adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń nienieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 15 .

1. Zarządca budynków stanowiących własność Gminy Tarnobrzeg oraz lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych typuje obiekty budowlane i lokale przewidziane do adaptacji. Zarządca przekazuje Gminie wykaz pomieszczeń przeznaczonych do adaptacji wraz z prawomocną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej wyrażającą zgodę na przedmiotową adaptację.
2. Załatwianie spraw związanych z udostępnieniem obiektu budowlanego lub innego pomieszczenia do adaptacji na cele mieszkalne następuje na podstawie odrębnych przepisów.
3. O adaptację pomieszczenia na cele mieszkalne mogą wyłącznie ubiegać się osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego .
4. Osobie, która zobowiązuje się dokonać adaptacji pomieszczenia na cele mieszkalne własnym kosztem i staraniem przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu, tj nie obowiązują jej kryteria zawarte w niniejszej uchwale.
5. Prawo powiększenia zajmowanego lokalu poprzez adaptację zbędnej pralni lub suszarni przysługuje najemcy do którego to pomieszczenie przylega.
6. W przypadku, gdy lokal wymaga przeprowadzenia remontu, przyszły najemca może wykonać go własnym kosztem i staraniem bez możliwości dochodzenia roszczeń związanych z poczynionymi nakładami. W tym celu przyszły najemca składa odpowiednie oświadczenie.

Rozdział 10

Zasady postępowania w stosunku do osób , które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 16 .

- 1 . Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami które:
 - 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są jego wstępnymi, wstępnymi osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem lub małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu albo pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 kc, jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem i powinowatymi, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - 3) Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, pod warunkiem że przyczyny utraty tytułu prawnego ustały.
- 2 . Ustala się następujący tryb postępowania w stosunku do osób wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 . Po przeprowadzeniu szczegółowego postępowania wyjaśniającego osoba uprawniona do regulacji tytułu prawnego powinna spełniać n/w warunki:
 - 1) posiadać wymagany wiek pełnoletności,
 - 2) brak możliwości przekwaterowania na poprzednie miejsce zamieszkania,
 - 3) udokumentowany fakt wspólnego zamieszkiwania i zameldowania w przedmiotowym lokalu,
 - 4) spełniać kryteria dochodowe,
 - 5) nie posiadać zadłużenia czynszowego,
 - 6) w razie istnienia zadłużenia, przejęcie obowiązku jego spłaty w sposób uzgodniony z wynajmującym lub w oparciu o przepisy spadkowe.
- 3 . W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego z innymi osobami niż wymienione w ust. 1.
- 4 . W celu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoba winna przedłożyć zaświadczenia o osiągniętych dochodach w gospodarstwie domowym za okres ostatnich 6 – ciu miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o ustalenie stosunku prawnego do lokalu.

Rozdział 11

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 17 .

Zgodnie z ustaleniami przyjętymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg obniżki czynszu o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy będą miały zastosowanie po przekroczeniu progu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Zasady i warunki obniżania czynszu będą regulowane odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe

§ 18 .

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega

§ 19 .

- 1 . Traci moc uchwała Nr LII/1032/2010 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg.
- 2 . Traci moc uchwała Nr XXXII /456/2012 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 29 listopada 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg.
- 3 . Traci moc uchwała Nr LI/649/2013 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 19 grudnia 2013r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg.
- 4 . Traci moc uchwała Nr LVI/698/2014 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 27 marca 2014r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg.

§ 20 .

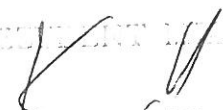
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący Rady Miasta
Kamil Kalinka**



UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W przedłożonym projekcie uchwały zmieniono kryteria dochodowe warunkujące przydział lokali na korzystniejsze poprzez zwiększenie kryterium dochodowego przy ubieganiu się o lokal mieszkalny na czas nieoznaczony. Zwiększenie kryterium dochodowego umożliwi osobom, których dotychczasowa sytuacja materialna nie pozwalała na otrzymanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, z uwagi na przekroczenie obowiązującego kryterium dochodowego, umieszczenie na liście mieszkaniowej do zawarcia umowy najmu. Powyższe pozwoli na zasiedlenie wolnych lokali mieszkalnych, co skutkowało będzie wpływami z tytułu czynszu najmu. Doprecyzowano również tryb wynajmowania lokalu w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Uregulowano wynajem pomieszczeń tymczasowych, mieszkań chronionych oraz zasady wynajmowania mieszkań dla osób niezbędnych dla miasta ze względu na charakter wykonywanej pracy. W związku z powyższym przedkładam Radzie Miasta projekt uchwały w tej sprawie.


Grzegorz Kiełb