



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 5 sierpnia 2021 r.

Poz. 2762

UCHWAŁA NR XXXV/ 1019 /21 RADY MIASTA KROSNA

z dnia 28 czerwca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Krosno oraz tymczasowych pomieszczeń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Krosno.

§ 2. 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 Miasto Krosno;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 4) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 5) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 6) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu lub pomieszczenia tymczasowego;
- 7) absolwencie - należy przez to rozumieć osobę, która w dniu złożenia wniosku o najem lokalu nie ukończyła 30 roku życia i posiada status absolwenta wyższej uczelni;
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 9) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została zawarta w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) deklaracji - należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust.2 ustawy;

- 11) zarządcy - należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. w Krośnie, które zarządza zasobem mieszkaniowym gminy i zawiera w imieniu gminy umowy najmu;
- 12) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową Rady Miasta Krosna;
- 13) wydziale - należy przez to rozumieć wydział Urzędu Miasta Krosna, właściwy do spraw gospodarowania lokalami.

§ 3. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu uzależnione jest od wpłacenia kaucji, o której mowa w art. 6 ustawy, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Wysokość kaucji oraz zasady jej wpłacania i zwrotu określa zarządca.

3. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa najmu jest zawierana z osobą, która zobowiązała się do dokonania na własny koszt remontu lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego i w tym celu zawrze z zarządcą porozumienie określające zakres i wartość udziału w pracach remontowych.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 4. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym nie przekracza:

- 1) 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

§ 5. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

§ 6. Obniżka czynszu może być stosowana, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przez najemcę, nie przekracza:

- 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 7. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoju;
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniu nie nadającym się na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 4) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub niezdolną do samodzielnej egzystencji;
- 5) zamieszkiwanie w wynajętym lokalu lub jego części, niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli lokal nie może służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy;
- 6) przebywanie w domach dziecka, placówkach opiekuńczo-wychowawczych i rodzinach zastępczych;
- 7) bezdomność.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 8. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) doświadczyły przemocy w rodzinie i posiadają rekomendację jednostki organizacyjnej pomocy społecznej;
- 3) niezbędne są dla gminy z uwagi na potrzeby kadrowe, związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej;
- 4) uczestniczą w Programie "Mieszkanie dla absolwenta", o którym mowa w rozdziale 7;
- 5) opuszczają mieszkanie chronione;
- 6) zakwalifikowane zostały przez Prezydenta Miasta, w przypadkach gdy zapewnienie lokalu w świetle zasad współżycia społecznego jest szczególnie uzasadnione;
- 7) złożyły wniosek o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu, osiągają dochody uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu oraz nie posiadają zadłużenia czynszowego, chyba że podjęły się spłaty zadłużenia i realizują porozumienie określające zasady i warunki spłaty.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lokali.

§ 9. Do zawarcia umowy najmu lokalu mogą być zakwalifikowane osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, o którym mowa w § 4 i posiadające trudne warunki mieszkaniowe, o których mowa w § 7.

§ 10. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zakwalifikowane osoby:

- 1) o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, o którym mowa w § 5 i posiadające trudne warunki mieszkaniowe, o których mowa w § 7;
- 2) które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku sądu.

§ 11. Lokale zamienne mogą być oddane w najem osobom, które nabyły prawo do otrzymania lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub wyroku sądu.

§ 12. 1. Umowę najmu lokalu zawiera się na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 2 ustawy.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż trzy lata.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przekształcona w umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy przewyższają wysokość określoną w § 5 uchwały. Przekształcenie może nastąpić po wygaśnięciu dotychczasowej umowy najmu lub po rozwiązaniu umowy za porozumieniem stron.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może zostać przekształcona w umowę najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony, jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy nie przekraczają wysokości określonej w § 5 uchwały.

5. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony, w szczególności na czas remontu lokalu.

6. Umowę najmu z osobami, o których mowa w § 8 pkt 3 zawiera się na czas trwania stosunku pracy.

7. Po wygaśnięciu umowy, o której mowa w ust. 6:

- 1) w przypadkach, gdy zapewnienie lokalu w świetle zasad współżycia społecznego jest szczególnie uzasadnione, może zostać zawarta nowa umowa najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony, albo
- 2) zostaje wszczęte postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

§ 13. 1. Dopuszczalne jest powiększenie lokalu zajmowanego przez najemcę o zwolniony lokal lub pomieszczenie znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie, z ważnych przyczyn, a w szczególności jeżeli:

- 1) najemca zajmuje lokal, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoju;

- 2) względy zdrowotne najemcy lub członka gospodarstwa domowego najemcy uzasadniają poszerzenie powierzchni;
- 3) zwolnione przyległe pomieszczenie jest niesamodzielne;
- 4) najemca zobowiązał się do dokonania na własny koszt remontu lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego i w tym celu zawarł z zarządcą porozumienie określające zakres i wartość udziału w pracach remontowych.

2. W przypadku, gdy więcej niż jeden najemca ubiega się o powiększenie lokalu, wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu dokonuje Prezydent Miasta.

§ 14. Dopuszczalny jest podział lokalu na odrębne, samodzielne lokale, o ile taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 15. 1. Każdorazowe udostępnienie lokalu osobom trzecim, podnajem, oddanie w bezpłatne używanie w całości lub w części lokalu wymaga uzyskania przez najemcę pisemnej zgody Prezydenta Miasta.

2. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę, o której mowa w ust. 1 w szczególności:

- 1) w przypadku czasowego opuszczenia lokalu przez najemcę z powodu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem zamieszkania, konieczności sprawowania opieki nad osobą bliską poza miejscem zamieszkania, leczenia, odbywania kary pozbawienia wolności lub tymczasowego aresztowania;
- 2) w przypadku, gdy zgoda ma dotyczyć części lokalu, z powodu konieczności sprawowania opieki nad najemcą przez osobę trzecią.

§ 16. 1. Lokal może być przeznaczony na pracownię twórcy, celem prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 może być oddany w najem twórcy, legitymującemu się dorobkiem artystycznym, osiągnięciami twórczymi i związanemu działalnością artystyczną z gminą.

3. Jeżeli twórca zaprzestanie używania lokalu do prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1, umowa najmu lokalu zostanie wypowiedziana.

§ 17. 1. Lokal może być przeznaczony dla przybyłych do gminy osób narodowości polskiej z Republiki Kazachstanu i innych republik środkowoazjatyckich byłego Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich, zaproszonych przez gminę na pobyt stały.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokal może być przeznaczony dla cudzoziemcy przybyłego do gminy, który uzyskał w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy lub ochronę uzupełniającą, albo został mu udzielony azyl na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Rozdział 6.

Warunki 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.

§ 18. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana:

- 1) na wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który przekaże do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal;
- 2) z inicjatywy gminy, przez złożenie najemcy oferty zamiany dotychczas zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal ;
- 3) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, tzw. zamiana dwustronna;
- 4) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcami lokali w innych zasobach, tzw. zamiana dwustronna.

§ 19. Zamiana lokalu na wniosek najemcy, o której mowa w § 18 pkt 1 może być dokonana z ważnych przyczyn, w szczególności jeżeli:

- 1) najemca zajmuje lokal, którego powierzchnia przekracza jego potrzeby lub warunki materialne;

- 2) najemca zajmuje lokal, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoju;
- 3) najemca lub członek jego gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym i brak jest możliwości dostosowania lokalu do warunków jakie powinien spełniać lokal dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 4) najemca lub jego współmałżonek niebędący najemcą ukończył 75 lat, a zamiana lokalu jest uzasadniona szczególnymi względami społecznymi;
- 5) najemca zajmuje lokal spełniający warunki najmu socjalnego, nieodpowiadający potrzebom z uwagi na zbyt małą powierzchnię i niski standard;
- 6) powstałe warunki rodzinne najemcy lub względy zdrowotne uzasadniają zmianę miejsca zamieszkania.

§ 20. Zamiana lokalu z inicjatywy gminy, o której mowa w § 18 pkt 2 jest możliwa, jeżeli najemca:

- 1) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na gminne inwestycje;
- 2) zamieszkuje w lokalu lub budynku wymagającym opróżnienia ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej;
- 3) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do wykwaterowania ze względu na nieopłacalność remontu;
- 4) zamieszkuje w lokalu wymagającym opróżnienia w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 5) posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu, a w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia z powództwem do sądu, przedkłada ofertę zamiany lokalu na inny o mniejszej powierzchni, niższym standardzie lub na najem socjalny.

§ 21. 1. Zamiana lokalu pomiędzy najemcami, o której mowa w § 18 pkt 3 i 4 może nastąpić z ważnych przyczyn, w szczególności wymienionych w § 19 uchwały, a także w przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zalega z opłatami z tytułu najmu lokalu, a inny najemca spłaci jego zadłużenie, w celu uzyskania w wyniku tej zamiany lokalu o wyższym standardzie.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami wymaga zezwolenia właścicieli tych lokali na jej dokonanie.

3. Prezydent Miasta udziela zezwolenia, bądź odmawia zezwolenia na dokonanie zamiany pomiędzy najemcami.

Rozdział 7.

Program "Mieszkanie dla absolwenta".

§ 22. Na realizację Programu mogą być przeznaczone lokale wydzielone z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 23. Lokal, o którym mowa w § 22 może być oddany w najem absolwentowi, który:

- 1) jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę;
- 2) nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu.

§ 24. Absolwent zobowiązany jest do złożenia dokumentów, o których mowa w § 26 ust. 1 i 2 oraz:

- 1) dyplomu ukończenia uczelni;
- 2) dokumentu potwierdzającego pozostawanie w stosunku pracy.

§ 25. 1. Umowę najmu lokalu zawiera się z absolwentem na czas trwania zatrudnienia na warunkach, o których mowa w § 23.

2. Po wygaśnięciu umowy, o której mowa w ust. 1, stosuje się § 12 ust. 7.

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 26. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu, najem socjalny lokalu, najem lokalu zamiennego, zobowiązane są do złożenia wniosku, według wzoru ustalonego przez Prezydenta Miasta.

2. Do wniosku załącza się:

- 1) dokumenty, o których mowa w art. 21b ust. 1 i 4 ustawy;
- 2) oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z dnia 4.05.2016 r., str 1 z późn. zm.).

3. Osoby ubiegające się o dokonanie zamiany lokalu, zobowiązane są do złożenia dokumentów, o których mowa w ust. 1 i 2.

4. Twórcy ubiegający się o najem pracowni, o których mowa w § 16, zobowiązani są do dołączenia do wniosku życiorysu artystycznego.

5. Osoby ubiegające się o najem lokalu, o których mowa w § 8 pkt 3, zobowiązane są do dołączenia do wniosku rekomendacji pracodawcy oraz dokumentu potwierdzającego pozostawanie w stosunku pracy.

§ 27. 1. Wydział rejestruje wnioski odpowiednio w rejestrze wniosków o najem lokalu, rejestrze wniosków o najem socjalny lokalu, rejestrze wniosków o zamianę lokalu, w układzie alfabetycznym, według kolejności dat wpływu, umieszczając niezbędne dane osobowe.

2. Jeżeli złożony wniosek jest niekompletny, wyznacza się czternastodniowy termin na uzupełnienie.

3. Jeżeli wnioskodawca nie dotrzyma terminu, o którym mowa w ust. 2, wniosek załatwia się odmownie, chyba że wnioskodawca powiadomi wydział, że uzupełni dokumenty w późniejszym terminie, ale nie dłuższym niż trzydzieści dni od dnia powiadomienia.

4. Wniosek, pod względem formalnym i merytorycznym weryfikuje wydział. Jeżeli wnioskodawca nie spełnia warunków, w szczególności określonych w § 4 i § 5 uchwały, wniosek załatwia się odmownie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1-6, § 10 pkt 2, § 11, § 12 ust. 3 i ust. 7 pkt 1, § 13, § 16, § 17, § 18, § 23, § 25, § 35 ust. 1 i § 36 ust. 1 uchwały.

5. Wnioskodawcy zobowiązani są do przekazywania do wydziału informacji dotyczących zmiany sytuacji rodzinnej (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgony), a także zmiany adresu zamieszkania.

§ 28. 1. Weryfikacji i aktualizacji wniosków dokonuje wydział w każdym potrzebnym przypadku, a zwłaszcza przed zakwalifikowaniem na projekt listy, o której mowa w § 29 ust. 6 lub listę ostateczną, o której mowa w § 29 ust. 8. Wnioskodawcę zawiadamia się o konieczności przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając termin czternastu dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Wnioskodawcę poucza się o skutkach niezłożenia dokumentów w wyznaczonym terminie.

2. Jeżeli wnioskodawca nie dotrzyma terminu, o którym mowa w ust. 1, wniosek załatwia się odmownie, chyba że wnioskodawca powiadomi wydział, że uzupełni dokumenty w późniejszym terminie, ale nie dłuższym niż trzydzieści dni od dnia powiadomienia.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do osób, o których mowa w § 10 pkt 2.

§ 29. 1. Prezydent Miasta sporządza wykaz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu oraz wykaz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu i przedkłada Komisji Mieszkaniowej.

2. Komisja Mieszkaniowa, na podstawie wykazów, o których mowa w ust. 1, przygotowuje wstępny projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu oraz wstępny projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny sytuacji wnioskodawcy w oparciu o zgromadzone dokumenty, wywiad z wnioskodawcą lub przeprowadzoną wizję w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.

4. Jeżeli z analizy sytuacji wnioskodawcy przeprowadzonej przez Komisję Mieszkaniową między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku, wniosek załatwia się odmownie.

5. Osoby samotne, znajdujące się w odosobnieniu, tj. przebywające w areszcie, odbywające karę pozbawienia wolności oraz przebywające w odosobnieniu z innych uzasadnionych przyczyn, pomija się przy kwalifikacji do zawarcia umowy najmu lokalu do czasu ustania odosobnienia.

6. Prezydent Miasta, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i zapoznaniu się ze wstępnymi projektami list, o których mowa w ust. 2, ustala projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu oraz projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zawierające imiona i nazwiska wnioskodawców.

7. Projekty list, o których mowa w ust. 6 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta w Krośnie, przy ul. Lwowskiej 28a przez okres trzydziestu dni. Termin ten przewidziany jest na składanie uwag i zastrzeżeń. W projektach list zamieszcza się zawiadomienie o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.

8. Prezydent Miasta, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, rozpatruje uwagi i zastrzeżenia, o których mowa w ust. 7, po czym ustala ostateczną listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu i listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zawierające imiona i nazwiska wnioskodawców.

9. Listy, o których mowa w ust. 8 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta w Krośnie, przy ul. Lwowskiej 28a przez okres trzydziestu dni.

10. Prezydent Miasta zawiadamia zainteresowanych wnioskodawców o sposobie rozpatrzenia uwag i zastrzeżeń, a ponadto zawiadamia o fakcie umieszczenia, bądź nieumieszczenia na listach, o których mowa w ust. 8.

11. Listy, o których mowa w ust. 8 mogą być sporządzane corocznie lub na okres dłuższy niż jeden rok. W tym czasie w razie potrzeby mogą być ustalane dodatkowe listy.

12. Listy, o których mowa w ust. 8, sporządzane są w kolejności alfabetycznej.

13. Listy, o których mowa w ust. 8, które nie zostały zrealizowane w wyznaczonym okresie, są nadal ważne i pozostają do załatwienia, bez konieczności sporządzania nowych list.

14. Jeżeli po przeprowadzonej weryfikacji okaże się, że osoba umieszczona na jednej z list, o których mowa w ust. 8, przestała spełniać warunki umożliwiające oddanie w najem określonego rodzaju lokalu, a równocześnie spełnia warunki umożliwiające oddanie w najem innego rodzaju lokalu, to osobie tej można zaoferować lokal, który odpowiada spełnionym przez tę osobę warunkom.

15. Osoby umieszczone na jednej z list, o których mowa w ust. 8 i niezrealizowanej mogą być umieszczone na nowej liście, jeżeli spełniają warunki, o których mowa w § 4 i § 5 uchwały.

16. Osoby spełniające warunki, o których mowa w § 4, § 5 i § 7 uchwały, nieumieszczone na liście, podlegają ponownej weryfikacji przed przystąpieniem do sporządzenia projektu nowej listy.

17. Listy, o których mowa w ust. 8 podlegają weryfikacji, przy zastosowaniu trybu postępowania, określonego w § 28.

§ 30. 1. Prezydent Miasta może skreślić wniosek z rejestru wniosków o najem lokalu, rejestru wniosków o najem socjalny lokalu, rejestru wniosków o zamianę lokalu oraz z list, o których mowa w § 29 ust. 6 i 8 w przypadku:

- 1) odmownego załatwienia wniosku z przyczyn, o których mowa w § 27 ust. 3 i ust. 4, § 28 ust. 2, § 29 ust. 4 i § 32 ust. 2 uchwały;
- 2) zaprzestania przez wnioskodawcę spełnienia warunków wymaganych przy wynajmowaniu lokali, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1-6, § 10 pkt 2, § 11, § 12 ust. 3 i ust. 7 pkt 1, § 13, § 16, § 17, § 18, § 23, § 25, § 35 ust. 1 i § 36 ust. 1 uchwały.
- 3) rezygnacji wnioskodawcy z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 4) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez wnioskodawcę we własnym zakresie.

2. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty najmu lokalu oznaczać będzie rezygnację wnioskodawcy z ubiegania się o najem lokalu.

§ 31. 1. Lokale mogą być oddane w najem osobom umieszczonym na listach, o których mowa w § 29 ust. 6 i 8.

2. Tryb postępowania, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób wymienionych w § 8, § 10 pkt 2, § 11, § 12 ust. 3, ust. 4 i ust. 7 pkt 1, § 13, § 16, § 17, § 19 pkt 1 i 5, § 20, § 21, § 23, § 35 ust. 1 i § 36 ust. 1 uchwały.

§ 32. 1. Umowy najmu zawierane są przez zarządcę, na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Prezydenta Miasta lub na podstawie zezwolenia, o którym mowa w § 21 ust. 3.

2. Przed wydaniem skierowania, wydział przeprowadza weryfikację i aktualizację wniosku. Wnioskodawcę zawiadamia się o konieczności przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając termin siedmiu dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Wnioskodawcę poucza się o skutkach niezłożenia dokumentów w wyznaczonym terminie. Jeżeli wnioskodawca nie dotrzyma wyznaczonego terminu, wniosek załatwia się odmownie, chyba że wnioskodawca powiadomi właściwy wydział, że uzupełni dokumenty w późniejszym terminie, ale nie dłuższym niż czternaście dni od dnia powiadomienia.

3. Skierowanie i zezwolenie, o których mowa w ust. 1 tracą ważność, jeżeli z winy osób uprawnionych nie zostanie zawarta umowa najmu w terminie czternastu dni od daty otrzymania skierowania lub zezwolenia, albo zawiadomienia zarządcy o możliwości objęcia lokalu.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się do osób, o których mowa w § 10 pkt 2 w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego.

5. Prezydent Miasta cofa skierowanie, o którym mowa w ust. 1 z ważnych przyczyn, a w szczególności:

- 1) odmowy zawarcia umowy najmu lokalu;
- 2) uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi.

6. Prezydent Miasta cofa zezwolenie, o którym mowa w ust. 1 z ważnych przyczyn, a w szczególności w przypadku rezygnacji najemców lub jednego z nich z dokonania zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

7. Ewidencję wydanych skierowań i zezwoleń, o których mowa w ust. 1 prowadzi wydział.

§ 33. Kontrola społeczna, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy, realizowana jest przez Komisję Mieszkaniową oraz poprzez stosowanie trybu postępowania, określonego w § 29 ust. 7 i ust. 9 uchwały.

§ 34. 1. Najemcy lokali, z którymi zawarta została umowa najmu na czas trwania stosunku pracy, zobowiązani są w terminie do dnia 31 marca każdego roku do przedłożenia aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy.

2. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1, może stanowić podstawę do wszczęcia postępowania zmierzającego do opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 35. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą być zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu w przypadkach gdy w świetle zasad współżycia społecznego jest to szczególnie uzasadnione.

2. W przypadku odmowy zakwalifikowania do zawarcia umowy najmu osoby, o których mowa w ust. 1 winny opuścić i opróżnić lokal, w przeciwnym razie zostanie podjęte postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

§ 36. 1. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu lub prawomocnym wyrokiem sądu zobowiązana została do wydania lokalu.

2. Warunkiem ponownego zawarcia umowy najmu lokalu jest stałe zamieszkiwanie w lokalu przez wnioskodawcę, ustanie przyczyny utraty tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz uregulowanie kosztów postępowania sądowego, w przypadku ich zasądzenia.

Rozdział 10.

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

§ 37. 1. Ustala się następujące warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) z niepełnosprawnością ruchową - położony na możliwie najniższej kondygnacji;
- 2) poruszających się na wózkach inwalidzkich - położony na parterze, wyposażony w urządzenia sanitarne dostosowane dla tych osób oraz posiadający rozwiązania architektoniczne umożliwiające swobodne poruszanie się na wózku.

2. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazywany lokal powinien w miarę możliwości uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, uzgodnione z tą osobą.

3. Jeżeli gmina nie będzie w posiadaniu lokalu spełniającego wymagania, może zostać zaproponowany inny lokal. W takim przypadku nie stosuje się § 30 ust.2.

Rozdział 11.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 38. 1. Lokale mogą być przeznaczane na mieszkania chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Dysponentem mieszkania chronionego pozostaje jednostka organizacyjna pomocy społecznej na podstawie umowy użyczenia, zawartej na czas nieoznaczony.

3. Wyboru osoby, mającej zamieszkać w mieszkaniu chronionym dokonuje jednostka organizacyjna pomocy społecznej.

Rozdział 12.

Tymczasowe pomieszczenia.

§ 39. 1. Pomieszczenia tymczasowe mogą być oddane w najem osobom, o których mowa w art. 25c ustawy, jeżeli komornik sądowy wystąpił do gminy z wnioskiem o wskazanie pomieszczenia tymczasowego.

2. Wyboru osoby, z którą ma być zawarta umowa najmu pomieszczenia tymczasowego, dokonuje Prezydent Miasta.

§ 40. 1. Umowy najmu zawierane są przez zarządcę, na podstawie skierowania, wydanego przez Prezydenta Miasta.

2. Skierowanie, o którym mowa w ust. 1 traci ważność, jeżeli z winy osób uprawnionych nie zostanie zawarta umowa najmu w terminie czternastu dni od daty otrzymania skierowania lub zawiadomienia zarządcy o możliwości objęcia pomieszczenia tymczasowego.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do osób, o których mowa w § 39 ust. 1 uchwały.

4. Prezydent Miasta może cofnąć skierowanie jedynie z ważnych przyczyn.

5. Wydział prowadzi ewidencję wydanych skierowań, o których mowa w ust. 1.

§ 41. 1. Przy ustalaniu długości okresu, na który ma być zawarta umowa najmu pomieszczenia tymczasowego Prezydent Miasta może zasięgnąć opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. Jeżeli po wygaśnięciu umowy najmu pomieszczenia tymczasowego najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia przesłanki określone w § 5 uchwały, może być zawarta umowa najmu na następny okres.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy umowa najmu pomieszczenia tymczasowego może zostać przekształcona w umowę najmu socjalnego lokalu, jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy nie przekraczają wysokości określonej w § 5 uchwały. Przekształcenie może nastąpić po wygaśnięciu dotychczasowej umowy najmu oraz po dokonaniu wyłączenia tego pomieszczenia z zasobu pomieszczeń tymczasowych.

§ 42. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego na następny okres oraz osoby ubiegające się o przekształcenie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego w umowę najmu socjalnego lokalu, zobowiązane są do złożenia wniosku i dokumentów, o których mowa w § 26 ust. 1 i 2 uchwały.

§ 43. 1. Wydział prowadzi rejestr wniosków, o których mowa w § 39 ust. 1 i § 42 uchwały, w układzie alfabetycznym, według kolejności dat wpływu, umieszczając niezbędne dane osobowe.

2. Wniosek, pod względem formalnym i merytorycznym weryfikuje wydział.

3. Wniosek, o którym mowa w § 42 załatwia się odmownie, jeżeli:

- 1) wnioskodawca nie spełnia warunków określonych w § 5 uchwały;
- 2) wniosek jest niekompletny, a wnioskodawca nie uzupełnił braków w wyznaczonym, dodatkowym siedmiodniowym terminie.

4. Prezydent Miasta może skreślić wniosek z rejestru, o którym mowa w ust. 1, w przypadku:

- 1) odmownego załatwienia wniosku z przyczyn, o których mowa w ust. 3;
- 2) znalezienia przez wnioskodawcę miejsca do zamieszkania we własnym zakresie.

§ 44. Pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.

Rozdział 13. Obniżki czynszu

§ 45. Na wniosek najemcy wynajmujący może udzielić obniżki czynszu w przypadku:

- 1) jeżeli wysokość czynszu najmu jest wyższa niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu;
- 2) najemca spełnia warunki określone w § 6 uchwały;
- 3) najemca nie korzystał z dodatku mieszkaniowego w okresie ostatnich 12 miesięcy.

§ 46. Obniżki czynszu udzielane są w wysokości:

- 1) 10 % czynszu, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 6 pkt 1;
- 2) 20 % czynszu, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 6 pkt 2.

§ 47. Obniżki czynszu udzielane są na okres do 12 miesięcy.

Rozdział 14. Postanowienia końcowe.

§ 48. Postanowienia niniejszej uchwały stosuje się także wobec osób, którym udostępniony będzie do podnajmu lokal lub pomieszczenie tymczasowe, wynajęte przez gminę od innych właścicieli, na mocy art. 20 ust. 2a ustawy.

§ 49. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Krosna**

Zbigniew Kubit