

Projekt

z dnia 11 czerwca 2024 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWIE

z dnia 2024 r.

w sprawie przeprowadzenia konsultacji projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa

Na podstawie art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz §1 ust. 1, §2 ust.2, §4, §8 i §9 uchwały Nr LXI/628/2018 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 11 października 2018 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami Tarnowa (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7316), Rada Miejska w Tarnowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Postanawia się przeprowadzić z mieszkańcami Tarnowa konsultacje projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa, zwanej dalej „projektem uchwały”, w formie prezentacji jego treści na stronie internetowej: www.tarnow.pl i w mediach społecznościowych administrowanych przez Urząd Miasta Tarnowa.

2. Projekt uchwały stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Mieszkańcy Tarnowa mogą przedstawić swój pogląd (wnioski, uwagi, opinie, postulaty itp.) w sprawie projektu uchwały w terminie od dnia 24 czerwca 2024 r. do dnia 23 lipca 2024 r.:

1) pocztą na adres – Urząd Miasta Tarnowa Wydział Geodezji i Nieruchomości, 33-100 Tarnów, ul. Nowa 3;

2) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: w.geodezji@umt.tarnow.pl.

§ 3. 1. Zebranie i analiza zgłoszonych w trakcie konsultacji poglądów należy do Prezydenta Miasta Tarnowa.

2. Prezydent Miasta Tarnowa do 7 dni od upływu terminu, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały przygotowuje sprawozdanie z przebiegu i wyników konsultacji zawierające w szczególności ustosunkowanie się do zgłoszonych poglądów wraz z uzasadnieniem, które zostanie podane do publicznej wiadomości na stronach internetowych: www.tarnow.pl.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tarnowie

Małgorzata Mękal

Projekt

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Tarnowie

UCHWAŁA NR z dnia 2024 r.
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWIE

z dnia 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Miasta Tarnowa**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz.725) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) Rada Miejska w Tarnowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa.

2. Mieszkaniowy zasób służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Tarnowa.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) lokalu, lokalu zamiennym, powierzchni użytkowej lokalu, gospodarstwie domowym, opłatach niezależnych od właściciela i pobliskiej miejscowości, należy przez to rozumieć lokal, lokal zamienny, powierzchnię użytkową, gospodarstwo, opłaty i pobliską miejscowość w rozumieniu ustawy;
- 3) lokalu pełnostandardowym – należy przez to rozumieć lokal wyposażony w łazienkę i wc oraz ogrzewanie miejskie sieciowe lub lokalne gazowe oraz możliwość podgrzewania wody użytkowej lub ciepłą wodę sieciową;
- 4) dochodzie, należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 5) tytule prawnym, należy przez to rozumieć uprawnienie wynikające z prawa własności (udziału we współwłasności), użytkowania, spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, najmu, podnajmu, dzierżawy, użyczenia, umowy o dożywocie lub służebności domu lub lokalu mieszkalnego;
- 6) najniższej emeryturze, należy przez to rozumieć najniższą emeryturę podaną w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251, 1429 i 1672 oraz z 2024 r. poz. 834);
- 7) gospodarstwie domowym o niskich dochodach, należy przez to rozumieć gospodarstwo, w którym średni miesięczny dochód przypadający na członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie właściwego wniosku określonego w uchwale, mieści się w przedziale 84% - 225% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 42% - 175% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 8) gospodarstwie domowym o bardzo niskich dochodach, należy przez to rozumieć gospodarstwo, w którym średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie właściwego wniosku określonego w uchwale, nie przekracza 84% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 42% w gospodarstwie wieloosobowym;

- 9) bezdomnym, mieszkaniu treningowym lub wspomaganym, należy przez to rozumieć osobę bezdomną, mieszkanie treningowe lub wspomagane w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901 z późn.zm.¹⁾);
- 10) repatriancie, należy przez to rozumieć repatrianta w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1105);
- 11) Społecznej Agencji Najmu - należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz.527), z którą Gmina Miasta Tarnowa zawarła umowę;
- 12) Mieście lub Tarnowie, należy przez to rozumieć Gminę Miasta Tarnowa;
- 13) Prezydencie, należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Tarnowa;
- 14) Komisji Rady Miejskiej w Tarnowie, należy przez to rozumieć właściwą do spraw mieszkalnictwa Komisję Rady Miejskiej w Tarnowie;
- 15) opłatach za używanie lokalu, należy przez to rozumieć czynsz i inne opłaty, do których ponoszenia zobowiązany jest najemca, a w przypadku, gdy toczyło się postępowanie sądowe również koszty sądowe;
- 16) wyroku eksmisyjnym, należy przez to rozumieć wyrok sądowy nakazujących opróżnienie lokalu;
- 17) uchwale, należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta odbywa się przede wszystkim z wykorzystaniem mieszkaniowego zasobu Miasta i następuje poprzez:

- 1) wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony członkom gospodarstw domowych o niskich dochodach i niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych;
- 2) zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie i uchwale;
- 3) zapewnianie lokali zamiennych na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie i uchwale;
- 4) zapewnianie lokali z przeznaczeniem na mieszkania treningowe lub wspomagane;
- 5) wynajmowanie lokali na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 2.

Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony

§ 4. Uprawnienie do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje, z zastrzeżeniem § 10 osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Miasta;
- 2) są członkami gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 3) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

§ 5. 1. Warunek, o którym mowa w § 4 pkt 1 spełniają osoby ubiegające się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony, które zamieszkują na terenie Miasta.

2. W stosunku do osób, o których mowa w § 7 pkt 1, 3, 4 i 7, warunek określony w § 4 pkt 1 uważa się za spełniony, jeżeli przed umieszczeniem w jednostkach, określonych w tych przepisach, rodzinie zastępczej lub skierowaniem do mieszkania treningowego lub wspomaganego, zamieszkiwały na terenie Miasta.

3. W stosunku do osób, o których mowa w § 7 pkt 5, warunek określony w § 4 pkt 1 uważa się za spełniony, jeżeli przed osadzeniem w zakładzie karnym lub umieszczeniem w zakładzie poprawczym zamieszkiwały na terenie Miasta.

§ 6. Warunek, o którym mowa w § 4 pkt 2 uważa się za spełniony, jeżeli ubiegający się o lokal jest członkiem gospodarstwa, o którym mowa w § 2 pkt 7.

§ 7. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych w rozumieniu § 4 pkt 3, uważa się osoby:

- 1) bezdomne, w tym przebywające w schroniskach dla bezdomnych, nie mające możliwości powrotu do lokalu, w którym przed skierowaniem do schroniska zamieszkiwały;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. 1693, 1938, 2760 oraz z 2024 r. poz. 743

2) zamieszkujące w lokalu:

- a) w którym na jedną osobę przypada mniej niż 6 m² powierzchni pokoi - w odniesieniu do lokali zajmowanych przez więcej niż dwie osoby. W przypadku małżonków lub innych osób starających się wspólnie o wynajem lokalu, mających różne adresy zamieszkania, wymóg dotyczący powierzchni musi być spełniony w obu lokalach, przy czym zaludnienie w obu lokalach oblicza się przy założeniu, że osoby te i ich dzieci zamieszkują wspólnie. W lokalu, który nie posiada wydzielonego pomieszczenia kuchennego powierzchnię pokoi pomniejsza się o 4 m²,
- b) o powierzchni pokoi mniejszej niż 18 m² - w odniesieniu do lokali zajmowanych przez jedną lub dwie osoby. W przypadku małżonków lub innych osób starających się wspólnie o wynajem lokalu, mających różne adresy zamieszkania, wymóg dotyczący powierzchni musi być spełniony w obu lokalach. W lokalu, który nie posiada wydzielonego pomieszczenia kuchennego powierzchnię pokoi pomniejsza się o 4 m²;
- 3) opuszczające placówki opiekuńczo-wychowawcze lub kończące pobyt w niespokrewnionych z dzieckiem rodzinach zastępczych, w związku z osiągnięciem pełnoletności, nie mające możliwości powrotu do lokalu, w którym przed przyjęciem do placówki lub rodziny zamieszkiwały;
- 4) opuszczające ośrodki wsparcia dla osób doznających przemocy domowej lub domy dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, nie mające możliwości powrotu do lokalu, w którym przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały;
- 5) opuszczające zakłady karne lub zakłady poprawcze, nie mające możliwości powrotu do lokalu, w którym przed osadzeniem lub umieszczeniem w tych zakładach, zamieszkiwały;
- 6) zamieszkujące w lokalu będącym przedmiotem najmu socjalnego lub w pomieszczeniu tymczasowym;
- 7) korzystające ze wsparcia w mieszkaniu treningowym lub wspomaganym;
- 8) zamieszkujące w lokalu mieszkalnym lub budynku mieszkalnym jednorodzinny wynajętym od Społecznej Agencji Najmu.

§ 8. 1. Uprawnienie do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje również osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wynajem lokalu na czas nieoznaczony, nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 225% w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkują w budynkach stanowiących własność osób fizycznych i prawnych, w których lokal objęty na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu czy też wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu takiego lokalu.

2. Uprawnienie do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje repatriantom zaproszonym uchwałą Rady Miejskiej w Tarnowie w celu osiedlenia się na terenie Miasta.

§ 9. Zawarcie umowy z osobami określonymi w § 7 pkt 6 i 8 oraz § 8 ust. 1 uzależnia się od zobowiązania się tej osoby do opuszczenia i opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu wraz ze wszystkimi osobami zamieszkującymi w tym lokalu, a w przypadku osób wymienionych w § 7 pkt 7 od zaprzestania korzystania przez tą osobę ze wsparcia w mieszkaniu treningowym lub wspomaganym.

§ 10. 1. Uprawnienie do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony nie przysługuje osobom, które:

- 1) podały nieprawdziwe dane we wniosku o wynajem lokalu;
- 2) pozostają w związku małżeńskim, a ubiegają się o lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta oddzielnie - bez małżonka, z wyjątkiem osób określonych w § 7 pkt 4, które mogą ubiegać się o lokal bez małżonka;
- 3) posiadają zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu, w tym lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 4) zobowiązane są do opuszczenia lokalu na skutek wyroku eksmisyjnego;
- 5) opuściły lokal w związku z wyrokiem eksmisyjnym i od daty opuszczenia lokalu nie minął jeszcze 1 rok;
- 6) są właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego jednorodzinny lub lokalu mieszkalnego albo członek ich gospodarstwa domowego jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinny lub lokalu mieszkalnego położonego w Tarnowie lub pobliskiej miejscowości;

- 7) posiadają spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego albo członek ich gospodarstwa domowego posiada spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego położonego w Tarnowie lub pobliskiej miejscowości;
- 8) są właścicielami lub współwłaścicielami budynku albo członek ich gospodarstwa domowego jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku położonego w Tarnowie lub pobliskiej miejscowości, jeżeli udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny;
- 9) są najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub mieszkaniowego zasobu pobliskich miejscowości lub członek ich gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub mieszkaniowego zasobu pobliskich miejscowości, z wyjątkiem osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym lub budynku mieszkalnym jednorodzinnym, który jest dzierżawiony przez Społeczną Agencję Najmu od Miasta;
- 10) są cudzoziemcami nielegalnie przebywającymi na terytorium Polski.

2. Weryfikacja pod kątem wystąpienia okoliczności o których mowa w ust.1 pkt 2,3,4 i 5 dotyczy wyłącznie osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 11. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz decydujący o tym pierwszeństwie system punktacji określa załącznik nr 1 do uchwały.

§ 12. Prezydent, co 5 lat, weryfikuje spełnianie przez najemców lokali na czas nieoznaczony kryterium wysokości dochodu określone w § 2 pkt 7. W przypadku przekroczenia kryterium wysokości dochodu określonego w § 2 pkt 7 stosuje się przepisy ustawy dotyczące ustalenia nowej wysokości czynszu za najem lokalu.

Rozdział 3. Najem socjalny lokali

§ 13. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Miasta;
- 2) nie mają tytułu prawnego do lokalu;
- 3) są członkami gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach.

§ 14. 1. Warunek, o którym mowa w § 13 pkt 1 spełniają osoby ubiegające się o lokal, które zamieszkują na terenie Miasta.

2. W stosunku do osób, o których mowa w § 7 pkt 1, 3, 4 i 7, warunek określony w § 13 pkt 1 uważa się za spełniony, jeżeli przed umieszczeniem w jednostkach, określonych w tych przepisach, rodzinie zastępczej lub skierowaniem do mieszkania treningowego lub wspomagane zamieszkiwały na terenie Miasta.

3. W stosunku do osób, o których mowa w § 7 pkt 5, warunek określony w § 13 pkt 1 uważa się za spełniony, jeżeli przed osadzeniem w zakładzie karnym lub umieszczeniem w zakładzie poprawczym zamieszkiwały na terenie Miasta.

4. Warunek, o którym mowa w § 13 pkt 3 uważa się za spełniony, jeżeli ubiegający się o lokal jest członkiem gospodarstwa, o którym mowa w § 2 pkt 8.

§ 15. 1. Niezależnie od zapisów § 13 uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom w stosunku do których zapadł wyrok eksmisyjny i jednocześnie sąd orzekł o ich uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Jeżeli sąd wydał wyrok eksmisyjny i jednocześnie orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osób zamieszkujących w zasobie mieszkaniowym Miasta, na wniosek wierzyciela wyrok taki może być zrealizowany poprzez złożenie oferty zawarcia umowy najmu socjalnego na dotychczas zajmowany lokal.

§ 16. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz decydujący o tym pierwszeństwie system punktacji określa załącznik nr 1 do uchwały.

§ 17. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres 1 roku.

2. Po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego lokalu w związku z upływem czasu, na jaki została zawarta, zawiera się kolejne umowy na okres 1 roku, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Jeżeli najemca lokalu zajmuje lokal o powierzchni pokoi przekraczającej 5 m² przypadających na osobę zamieszkujejącą, po upływie czasu na jaki została zawarta umowa najmu, Miasto może zaproponować najemcy inny lokal będący przedmiotem najmu socjalnego i najemca obowiązany jest tę propozycję przyjąć pod rygorem odmowy dalszego jej przedłużenia.

4. Prezydent prowadzi ewidencję lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

Rozdział 4. Lokale zamienne

§ 18. 1. Uprawnienie do wynajmu lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Miasta przysługuje, gdy:

- 1) zachodzi konieczność opróżnienia lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, ze względu na rodzaj koniecznej naprawy;
- 2) zachodzi konieczność rozbiórki lub remontu budynku, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) zachodzi potwierdzona decyzją właściwego organu konieczność rozbiórki lub remontu budynku, nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a wynajmujący wypowiedział najem z tego powodu najemcy posiadającemu prawo najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy;
- 4) po wcześniejszym zaoferowaniu nabycia lokalu wypowiedziano umowę najmu najemcy, który nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu;
- 5) Miasto zamierza zrealizować inwestycję, która wymaga wyburzenia budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych pod inwestycję;
- 6) zachodzi konieczność przekwaterowania najemców z nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez Miasto;
- 7) zachodzi konieczność opróżnienia lokali położonych w gminnych budynkach: placówek oświatowych, służby zdrowia lub pomocy społecznej;
- 8) zachodzi potrzeba zmiany przeznaczenia lokalu i przekwalifikowania go z lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy;
- 9) zachodzi konieczność zabezpieczenia lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na mieszkanie treningowe lub wspomagane lub na potrzeby zawodowej formy rodzinnej pieczy zastępczej.

2. Ponadto uprawnienie do wynajmu lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Miasta przysługuje:

- 1) najemcom zamieszkującym w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, jeżeli lokale te nie spełniają warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) najemcom zamieszkującym w lokalach stanowiących własność osób fizycznych, objętych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu oraz wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu, nie spełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 5. Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 19. 1. Ustala się następujące warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta:

- 1) zamiana realizowana jest na zgodny wniosek najemców;
- 2) zamiana nie może być dokonana pomiędzy najemcami lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, lokali wynajmowanych od Społecznej Agencji Najmu lub najemcami, z których jeden zajmuje lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, umowy najmu ze Społeczną Agencją Najmu lub umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy, o którym mowa w rozdziale 15;
- 3) zamiana realizowana jest wyłącznie pomiędzy najemcami, którzy nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu;
- 4) zamiana nie może być dokonana, jeżeli w jej wyniku, co najmniej w jednym z lokali będących przedmiotem zamiany powierzchnia pokoi wyniosłaby mniej niż 18 m² - w odniesieniu do gospodarstw jedno lub dwuosobowych i mniej niż 6 m² na osobę - w odniesieniu do gospodarstw liczących więcej niż dwie osoby.

2. Ustala się następujące warunki zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- 1) zamiana możliwa jest tylko pomiędzy najemcami mieszkaniowego zasobu Miasta, a najemcami innych zasobów, a także pomiędzy najemcami mieszkaniowego zasobu Miasta, a uprawnionymi z tytułu lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu;
- 2) zamiana realizowana jest na zgodny wniosek osób ubiegających się o zamianę;
- 3) zamiana lokali wymaga zgody odpowiednio właściwego organu spółdzielni lub wynajmującego;
- 4) zamiana realizowana jest, jeżeli osoba zajmująca lokal w innym niż mieszkaniowy zasób Miasta udokumentuje, że przez okres 1 roku przed dniem złożenia wniosku o zamianę, na bieżąco uiszczala opłaty z tytułu najmu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 5) zamiany nie dokonuje się, jeżeli osoba przejmowana do mieszkaniowego zasobu Miasta zamieszkuje w dotychczasowym lokalu wykraczała w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 6) zamiana realizowana jest wyłącznie wtedy, gdy najemca mieszkaniowego zasobu Miasta nie posiada zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu;
- 7) zamiana nie może być dokonana, jeżeli w jej wyniku, co najmniej w jednym z lokali będących przedmiotem zamiany powierzchnia pokoi wyniosłaby mniej niż 18 m² - w odniesieniu do gospodarstw jedno lub dwuosobowych i mniej niż 6 m² na osobę - w odniesieniu do gospodarstw liczących więcej niż dwie osoby.

3. Miasto może dokonać zamiany mieszkań polegającej na dostarczeniu wolnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony gdy:

- 1) zamiana ma na celu umożliwienie osobie niepełnosprawnej, zamieszkanie na parterze budynku lub w budynku z dostępem do windy pod warunkiem, że:
 - a) najemca lub inna osoba zamieszkała z nim wspólnie jest osobą niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczenie o stopniu niepełnosprawności i poruszającą się wyłącznie na wózku inwalidzkim lub jest osobą niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczenie o umiarkowanym bądź znacznym stopniu niepełnosprawności a przyczyna niepełnosprawności oznaczona została symbolem 04-O (choroby narządu wzroku), 05-R (upośledzenie narządu ruchu), 10-N (choroba neurologiczna) lub 12-C (całościowe zaburzenia rozwojowe),
 - b) najemca pokryje koszty odnowienia lokalu zajmowanego dotychczas oraz koszty obciążających go napraw a także zwróci wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Kosztorys w tym zakresie opracuje zarządca lokalu,
 - c) najemca nie posiada zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu;
- 2) zamiana ma na celu uzyskanie wolnego lokalu, który zostanie zadysponowany do najmu socjalnego lokalu. W tym przypadku Miasto może zaoferować wynajem lokalu o wyższym standardzie w zamian za oddanie do dyspozycji Miasta lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę, który spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) najemca nie posiada zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - b) w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o wyższym standardzie, średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy wyniósł co najmniej 84% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i co najmniej 42% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) zamiana ma na celu umożliwienie najemcy lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej normatywną powierzchnię do ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, uzyskanie w zamian za lokal dotychczas zajmowany wolnego lokalu mieszkalnego o mniejszym metrażu, spełniającym kryteria umożliwiające ubieganie się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, pod warunkiem, że:
 - a) najemca nie posiada zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - b) najemca pokryje koszty odnowienia lokalu zajmowanego dotychczas oraz koszty obciążających go napraw a także zwróci wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Kosztorys w tym zakresie opracuje zarządca lokalu,
 - c) najemca jest członkiem gospodarstwa domowego, w którym średni miesięczny dochód przypadający na członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zamianę, nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 225% w gospodarstwie jednoosobowym,

- d) powierzchnia pokoi w otrzymanym w wyniku zamiany lokalu będzie wynosić co najmniej 18 m² - w odniesieniu do gospodarstw jedno lub dwuosobowych i co najmniej 6 m² na osobę - w odniesieniu do gospodarstw liczących więcej niż dwie osoby;
- 4) zamiana ma na celu umożliwienie najemcy lokalu o powierzchni pokoi mniejszej niż 6 m² przypadających na jedną osobę zamieszkującą, uzyskanie w zamian za lokal dotychczas zajmowany wolnego lokalu mieszkalnego o większym metrażu, pod warunkiem, że:
- a) najemca wchodzi w skład gospodarstwa domowego liczącego więcej niż dwie osoby,
- b) najemca nie posiada zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
- c) najemca pokryje koszty odnowienia lokalu zajmowanego dotychczas oraz koszty obciążających go napraw a także zwróci wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Kosztorys w tym zakresie opracuje zarządca lokalu,
- d) najemca jest członkiem gospodarstwa domowego, w którym średni miesięczny dochód przypadający na członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zamianę, nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 225% w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 6.

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

§ 20. 1. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, należące do grona uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w razie śmierci najemcy w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1933 i 1890 oraz z 2024 r. poz. 653), które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie z nimi umowy najmu na czas nieoznaczony, gdy:

- 1) nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu;
- 2) zamieszkiwały wraz z najemcą i były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały przez okres, co najmniej 3 lat do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę;
- 3) w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu, średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego wynosi, co najmniej 84% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i co najmniej 42% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, które pozostały w lokalu, po opuszczeniu go przez najemcę lub po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie z nimi umowy najmu na czas nieoznaczony, gdy:

- 1) nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu;
- 2) zamieszkiwały wraz z najemcą i były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały przez okres, co najmniej 3 lat do chwili opuszczenia lokalu lub zgonu najemcy;
- 3) są członkami gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 4) powierzchnia użytkowa lokalu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi:
 - a) do 45,00 m² dla 1 osoby,
 - b) do 55,00 m² dla co najmniej 2 osób,
 - c) do 65,00 m² dla co najmniej 3 osób,
 - d) do 75,00 m² dla co najmniej 4 osób,
 - e) do 80,00 m² dla co najmniej 5 osób,
 - f) powyżej 80,00 m² dla co najmniej 6 osób.

3. W stosunku do osób, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 i 2 Prezydent może przyznać prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub wezwać do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie nie krótszym niż 1 miesiąc.

4. W stosunku do osób, wymienionych w ust. 1, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy a nie wstąpiły w stosunek najmu, stosuje się ust. 3.

5. Za lokal opuszczony przez najemcę uważa się lokal, z którego najemca wyprowadził się i została z nim rozwiązana umowa najmu.

6. Przepisy niniejszego paragrafu nie dotyczą osób:

- 1) zajmujących lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, wynajmowane przez Społeczną Agencję Najmu które są dzierżawione od Miasta lub przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy, o których mowa w rozdziale 15;
- 2) które zajęły lokal samowolnie;
- 3) w stosunku do których zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny;
- 4) które posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego, albo tytuł taki posiada ich małżonek;
- 5) wobec, których toczy się postępowanie sądowe o eksmisję;
- 6) które pozostają w związku małżeńskim a ubiegają się o wynajem zajmowanego lokalu oddzielnie - bez małżonka.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób przebywających w lokalach, do których utraciły tytuł prawny na skutek zwłoki z tytułu opłat za używanie lokalu

§ 21. 1. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z osobą której wypowiedziano najem z powodu zaległości w regulowaniu należności z tytułu opłat za używanie lokalu możliwe jest w przypadku, gdy osoba ta spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) uregulowała w całości zadłużenie wynikające ze zwłoki w zapłacie należności z tytułu opłat za używanie lokalu mieszkalnego i opłat niezależnych od właściciela;
- 2) nadal zamieszkuje w tym lokalu;
- 3) jest członkiem gospodarstwa domowego, w którym średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o ponowne zawarcie umowy najmu, nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 225% w gospodarstwie jednoosobowym.

2. W przypadku śmierci osoby, której wypowiedziano najem z powodu zaległości w regulowaniu należności z tytułu opłat za używanie lokalu, osoby pozostające w tym lokalu bez tytułu prawnego a należące do grona osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego w stosunku do osoby, której wypowiedziano najem, mogą ubiegać się o zawarcie z nimi umowy najmu na czas nieoznaczony gdy:

- 1) uregulowały w całości zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i opłat niezależnych od właściciela;
- 2) zamieszkiwały wraz z najemcą i były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały przez okres co najmniej 3-letni do chwili utraty tytułu prawnego przez najemcę;
- 3) są członkami gospodarstwa domowego, w którym średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu, nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 225% w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 22. Przepisy § 21 nie dotyczą osób:

- 1) które posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego albo taki tytuł posiada ich małżonek;
- 2) którym dwukrotnie przywrócono tytuł prawny w oparciu o zapisy § 21 ust.1.

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

§ 23. 1. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, z wyjątkiem osób określonych w § 15, składają wypełniony wniosek o wynajem lokalu wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych oraz oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. We wniosku, deklaracji i oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Tarnowie lub pobliskiej miejscowości. W przypadku osób wymienionych w § 7 pkt 1,3,4 i 7 osoba ta jest zobowiązana do przedłożenia zaświadczenia o zaprzestaniu korzystania ze wsparcia w tych jednostkach, w przypadku osób wymienionych w § 7 pkt 5 - zaświadczenia o zakończeniu odbywania kary pozbawienia wolności w zakładzie karnym lub zakończeniu pobytu w zakładzie poprawczym, a w przypadku osób wymienionych w § 7 pkt 8 zaświadczenia o zakończeniu wynajmu lokalu od Społecznej Agencji Najmu.

3. W przypadku niezłożenia dokumentów, o których mowa w ust. 1 i 2 lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

4. Osoby określone w ust. 1 zobowiązane są do informowania Prezydenta o zmianach mających wpływ na realizację wniosku o wynajem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu.

§ 24. 1. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu podlegają weryfikacji przez Prezydenta pod kątem spełnienia kryteriów określonych w uchwale oraz podlegają punktacji zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 1 do uchwały.

2. Weryfikacja wniosków o wynajem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu odbywa się na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów oraz po przeprowadzeniu wizji. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, o których mowa w § 23 ust. 1, Prezydent może przeprowadzić wywiad środowiskowy zgodnie z przepisami art. 7 ust. 8 ustawy. Wnioski zawierające nieprawdziwe dane nie podlegają rozpatrzeniu.

3. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku o wynajem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu Prezydent wzywa do uzupełnienia jego braków w terminie do 14 dni od doręczenia wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Wezwań dokonuje się na adres wskazany do korespondencji. Wezwanie nieodebrane pod wskazanym we wniosku adresem, uznaje się za doręczone z upływem terminu przewidzianego na odebranie przesyłki awizowanej.

4. O wyniku weryfikacji i liczbie przyznanych punktów Prezydent informuje wnioskodawcę na piśmie. Osobom, których wnioski o wynajem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu zostały rozpatrzone negatywnie albo rozpatrzone zostały pozytywnie lecz osoba nie zgadza się z ilością przyznanych punktów, przysługuje wniosek o ponowne jego rozpatrzenie. Wniosek o ponowne rozpatrzenie składa się w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia o wyniku rozpatrzenia. Następnie Prezydent przekazuje wnioski wraz ze swoim rozstrzygnięciem Komisji Rady Miejskiej w Tarnowie, która wyraża opinię o zgodności rozstrzygnięcia i naliczenia punktów z uchwałą.

5. Po uzyskaniu opinii Komisji Rady Miejskiej w Tarnowie, Prezydent zatwierdza listy osób uprawnionych do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta (zwane dalej listami) wraz z zestawieniem złożonych wniosków o wynajem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu uwzględniającym sposób rozpatrzenia wniosków (zawierającym podstawowe dane niezbędne do ich rozstrzygnięcia) oraz opinią Komisji.

6. Prezydent zatwierdza listy obejmujące rozpatrzone pozytywnie wnioski o wynajem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, które zostały złożone w danym roku kalendarzowym najpóźniej do końca czerwca następnego roku.

7. Zatwierdzone przez Prezydenta listy podawane są niezwłocznie do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w Urzędzie Miasta Tarnowa oraz zamieszczenie na stronie internetowej Miasta na okres 30 dni. O podaniu list do publicznej wiadomości zawiadamia się wnioskodawców.

§ 25. 1. Z osobami umieszczonymi na liście zawiera się umowy najmu lokalu po uprzednim sprawdzeniu przez Prezydenta spełniania warunków określonych w uchwale. Osoby nie spełniające warunków skreśla się z listy i zawiadamia o tym fakcie pisemnie.

2. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu.

3. Z osobą odbywającą karę pozbawienia wolności lub przebywającą w zakładzie poprawczym nie może być zawarta umowa najmu do czasu gdy osoba ta nie zakończy odbywania kary lub nie opuści zakładu poprawczego.

4. Z osobami wymienionymi w § 7 pkt 1, 3, 4 i 7 nie może być zawarta umowa najmu do czasu gdy osoba ta nie opuści jednostki, rodziny zastępczej lub mieszkania treningowego lub wspomagane, w którym przebywa.

5. Z osobami wymienionymi w § 7 pkt 6 i 8 nie może być zawarta umowa najmu do czasu rozwiązania umowy najmu lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego i oddania go do dyspozycji Miasta lub lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinny wynajętego od Społecznej Agencji Najmu i oddania go do dyspozycji Społecznej Agencji Najmu.

§ 26. W przypadku, gdy osoba umieszczona na liście nie zgłosi się na dwukrotne wezwanie, nie uzupełni wymaganych dokumentów w terminie 14 dni od doręczenia wezwania, dwukrotnie odmówi przyjęcia wskazanego lokalu na czas nieoznaczony lub raz odmówi przyjęcia lokalu wskazanego do najmu socjalnego lub wyjdzie na jaw, że podała we wniosku nieprawdziwe dane, osobę taką skreśla się z listy i zawiadamia o tym fakcie pisemnie.

§ 27. Dopuszcza się możliwość opracowania dodatkowych list w ciągu danego roku, które będą podane do publicznej wiadomości w sposób przyjęty uchwałą.

§ 28. 1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu bez uprzedniego objęcia listą są osoby, które:

- 1) są uprawnione do uzyskania lokalu zamiennego;
- 2) uzyskały uprawnienie do najmu socjalnego lokalu w wyroku sądowym;
- 3) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, które nie wstąpiły w stosunek najmu, a spełniają wymagania do zawarcia z nimi umowy najmu;
- 4) uzyskały uprawnienie do wynajmu lokali w trybie określonym w § 33;
- 5) są uprawnione do uzyskania lokalu na czas nieoznaczony z tytułu repatriacji;
- 6) zostały skierowane do mieszkania treningowego lub wspomaganego.

Rozdział 9.

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

§ 29. 1. W przypadku wskazywania lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego osobom niepełnosprawnym, przed zawarciem umowy najmu, należy dostosować lokal eliminując bariery architektoniczne utrudniające swobodne poruszanie się osobie niepełnosprawnej.

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, gdzie zachodzi konieczność zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w oddzielnym pokoju, która posiada takie wskazanie w orzeczeniu o niepełnosprawności lub w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, należy wskazać lokal z dodatkowym pokojem na potrzeby tej osoby.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 30. 1. Na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej Miasto może przeznaczać lokale wchodzące w skład jego zasobu mieszkaniowego.

2. O przeznaczeniu lokalu na cel określony w ust. 1 decyduje Prezydent na wniosek Dyrektora Centrum Usług Społecznych w Tarnowie.

Rozdział 11.

Obniżki czynszu

§ 31. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek nie może przekraczać 42% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego oraz 84% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 32. Obniżka czynszu wynosi:

- 1) 30% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa jest niższy niż 21% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego oraz niższy niż 42% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 20% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa mieści się w przedziale od 21% do 42% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego oraz w przedziale od 42% do 84% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

Rozdział 12.

Najem lokali w trybie szczególnym

§ 33. 1. Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą niespełniającą warunków przyznania takiego lokalu, w przypadku:

- 1) niepełnosprawności osoby ubiegającej się o wynajem lokalu lub członka jego rodziny uprawnionego do wspólnego z nim zamieszkiwania, potwierdzonej orzeczeniem właściwego organu o znacznym stopniu niepełnosprawności lub orzeczeniem o zaliczeniu do I grupy inwalidztwa albo orzeczeniem o całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji;
- 2) niepełnosprawności członka rodziny osoby ubiegającej się o wynajem lokalu, który nie przekroczył 16 roku życia, potwierdzonej orzeczeniem właściwego organu o niepełnosprawności;
- 3) osób, które łącznie spełniają następujące warunki:
 - a) zamieszkują w lokalu bez tytułu prawnego,
 - b) objęły lokal w posiadanie w dobrej wierze,
 - c) realizacja roszczenia o wydanie tego lokalu wobec nich mogłaby być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego;
- 4) osób ze stopniem naukowym doktora lub doktora habilitowanego albo tytułem naukowym profesora, które podejmą zatrudnienie w Akademii Tarnowskiej w charakterze nauczyciela akademickiego i zdecydują się zamieszkać na terenie Miasta;
- 5) osób ze stopniem naukowym doktora lub doktora habilitowanego albo tytułem naukowym profesora, które podjęły zatrudnienie w uczelni zlokalizowanej na terenie Miasta w charakterze nauczyciela akademickiego i które zdecydują się zamieszkać na terenie Miasta; przy czym za uczelnię zlokalizowaną na terenie Miasta należy rozumieć zarówno uczelnię, której siedziba mieści się w Mieście jak i uczelnię, która utworzyła w Mieście swą zamiejscową jednostkę organizacyjną (podstawową jednostkę organizacyjną, filię, zamiejscowy ośrodek dydaktyczny).

2. Prezydent może wyrazić zgodę na wynajem lokalu dla zawodowej formy rodzinnej pieczy zastępczej na czas pełnienia funkcji zawodowej rodziny zastępczej. W tym przypadku nie dokonuje się weryfikacji spełniania kryteriów określonych w § 4 pkt 2 i 3.

3. Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku osób, które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych: pożaru, powodzi lub innej klęski żywiołowej albo katastrofy a którym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego lub którym prawo takie przysługuje ale obowiązany do zapewnienia lokalu zamiennego, lokalu takiego im nie zapewnia.

4. Z osobą wymienioną w ust.1-3, w stosunku do której Prezydent wyraził zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu, umowę taką zawiera się bez uprzedniego objęcia listą.

§ 34. Wyrażenie przez Prezydenta zgody, o której mowa w § 33, może nastąpić wyłącznie po zasięgnięciu opinii Komisji Rady Miejskiej w Tarnowie.

Rozdział 13.

Wynajmowanie lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy

§ 35. 1. Miasto może przeznaczyć wolny lokal mieszkalny, który z uwagi na stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontu, do wynajmu na rzecz przyszłego najemcy pod warunkiem wykonania przez niego we własnym zakresie i na jego koszt remontu takiego lokalu.

2. Koszty nakładów poniesionych na remont lokalu przeznaczonego do wynajmu nie podlegają zwrotowi.

3. O zawarcie umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu mogą ubiegać się osoby z zastrzeżeniem §10 i ust. 4, spełniające łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Miasta;
- 2) są członkami gospodarstw domowych, w których średni miesięczny dochód przypadający na członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wynajem lokalu do remontu, mieści się w przedziale 84% - 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 42% - 250% w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczanego do remontu przysługuje również osobom, z zastrzeżeniem § 10, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są najemcami lokali na czas nieoznaczony wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w których na jedną osobę zamieszkuje przypada mniej niż 6 m² powierzchni pokoi lub są najemcami lokali na czas nieoznaczony wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta usytuowanych powyżej I kondygnacji, a najemca lub inna osoba zamieszkała z nim wspólnie jest osobą niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczenie o stopniu niepełnosprawności i poruszającą się wyłącznie na wózku inwalidzkim lub jest osobą niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczenie o umiarkowanym bądź znacznym stopniu niepełnosprawności a przyczyna niepełnosprawności oznaczona została symbolem 04-O (choroby narządu wzroku), 05-R (upośledzenie narządu ruchu), 10-N (choroba neurologiczna) lub 12-C (całościowe zaburzenia rozwojowe), przy czym ubiegają się o wynajem lokalu przeznaczanego do remontu usytuowanego na parterze budynku lub w budynku z dostępem do windy;
- 2) są członkami gospodarstw domowych, w których średni miesięczny dochód przypadający na członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wynajem lokalu przeznaczanego do remontu, nie przekracza 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 250% w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 spełniają osoby ubiegające się o wynajem lokalu przeznaczanego do remontu, które zamieszkują na terenie Miasta.

6. W stosunku do osób, o których mowa w § 7 pkt 1, 3, 4 i 7, warunek określony w ust.3 pkt 1 uważa się za spełniony, jeżeli przed umieszczeniem w tych jednostkach, określonych w tych przepisach, rodzinie zastępczej lub skierowaniem do mieszkania treningowego lub wspomagane, zamieszkiwały na terenie Miasta.

7. W stosunku do osób, o których mowa w § 7 pkt 5, warunek określony w ust. 3 pkt 1 uważa się za spełniony, jeżeli przed osadzeniem w zakładzie karnym lub umieszczeniem w zakładzie poprawczym zamieszkiwały na terenie Miasta.

8. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczanego do remontu oraz decydujący o tym pierwszeństwie system punktacji określa załącznik nr 2 do uchwały.

9. Uprawnienie do wynajmu lokalu przeznaczanego do remontu przysługuje również osobom określonym w § 7 pkt 6 i 8 oraz § 8 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2.

10. Zawarcie umowy najmu lokalu przeznaczanego do remontu z osobami wymienionymi w ust.4, § 7 pkt 6 i 8 oraz § 8 ust.1 pkt 2 uzależnia się od zobowiązania tej osoby do opuszczenia i opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu wraz ze wszystkimi osobami zamieszkującymi w tym lokalu, a w przypadku osób wymienionych w § 7 pkt 7 od zaprzestania korzystania przez tą osobę ze wsparcia w mieszkaniu wspomagany lub treningowym.

Rozdział 14.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy

§ 36. 1. Wykaz lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę sporządza Prezydent.

2. Wykaz lokali do remontu może być sporządzany raz na 6 miesięcy i podawany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tarnowa, na tablicy ogłoszeń w Miejskim Zarządzie Budynków Sp. z o.o. w Tarnowie oraz zamieszczany na stronie internetowej Miasta.

3. Wykaz lokali do remontu zawiera adres, powierzchnię użytkową i mieszkalną, strukturę, kondygnację, sposób ogrzewania, szacunkowy koszt i zakres remontu w tym wyszczególnienie prac, co do których wykluczone jest wykonanie systemem gospodarczym. Remont podlega wykonaniu w pełnym zakresie i niedopuszczalne jest ograniczenie jego zakresu.

4. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu przeznaczanego do remontu składają wypełniony wniosek o wynajem lokalu przeznaczanego do remontu wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wydanych na podstawie art.7 ust.1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych oraz oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art.7 ust.15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. We wniosku, deklaracji i oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. Osoba ubiegająca się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Tarnowie lub pobliskiej miejscowości. W przypadku osób wymienionych w § 7 pkt 1, 3, 4 i 7 osoba ta jest zobowiązana do przedłożenia zaświadczenia o zaprzestaniu korzystania ze wsparcia w tych jednostkach, w przypadku osób wymienionych w § 7 pkt 5 - zaświadczenia o zakończeniu odbywania kary w zakładzie karnym lub zakończeniu pobytu w zakładzie poprawczym, a w przypadku osób wymienionych w § 7 pkt 8 zaświadczenia o zakończeniu wynajmu lokalu od Społecznej Agencji Najmu.

6. W przypadku niezłożenia dokumentów o których mowa w ust. 4 i 5 lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu.

7. Osoby określone w ust. 4 zobowiązane są do informowania Prezydenta o zmianach mających wpływ na realizację wniosku o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu.

8. Wnioski o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu przez przyszłego najemcę przyjmowane są w okresie jednego miesiąca od daty wywieszenia wykazów, o których mowa w ust. 3.

9. Wnioski osób ubiegających się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu podlegają weryfikacji przez Prezydenta pod kątem spełniania kryteriów określonych w uchwale oraz podlegają punktacji zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 2 do uchwały.

10. Weryfikacja wniosków o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu odbywa się na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów oraz po przeprowadzeniu wizji. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, o których mowa w § 36 ust. 4, Prezydent może przeprowadzić wywiad środowiskowy zgodnie z przepisami art. 7 ust. 8 ustawy.

11. Wnioski o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu zawierające nieprawdziwe dane, złożone po terminie lub niekompletne nie podlegają rozpatrzeniu.

12. Wnioski o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu rozpatrzone negatywnie nie podlegają trybowi odwoławczemu.

13. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu we wniosku mogą wskazać jeden adres lokalu mieszkalnego z wykazu, o którym mowa w ust. 3.

14. Powierzchnia lokalu wskazanego we wniosku o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu nie może przekraczać kryterium powierzchniowego określonego w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uprawniającego do otrzymania przez przyszłego najemcę dodatku mieszkaniowego.

15. Prezydent niezwłocznie przekazuje wnioski o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu wraz z wynikiem weryfikacji i przyporządkowanym adresem lokalu przeznaczonego do remontu Komisji Rady Miejskiej w Tarnowie, która wyraża opinię o zgodności rozstrzygnięcia i naliczenia punktów zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 2 do uchwały.

16. Po uzyskaniu opinii Komisji Rady Miejskiej w Tarnowie Prezydent zatwierdza zestawienie osób wraz z przyporządkowanym adresem lokalu przeznaczonego do remontu.

17. Po zatwierdzeniu zestawienia przez Prezydenta, z osobami ubiegającymi się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu zawiera się umowę na czas remontu lokalu mieszkalnego, która określa co najmniej zakres, szacunkowy koszt, sposób i termin wykonania prac remontowych w lokalu, który zostanie oddany w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

18. Umowa na czas remontu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas wykonania prac remontowych lokalu, jednak nie dłużej niż na 6 miesięcy. W tym okresie wnioskodawca uiszcza tylko opłaty niezależne od właściciela.

19. W uzasadnionych przypadkach umowa, o której mowa w ust. 18 może zostać przedłużona na kolejny okres do 3 miesięcy.

20. W przypadku wskazania jednego lokalu przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy na czas remontu lokalu mieszkalnego decyduje liczba punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku oraz data złożenia wniosku. W przypadku takiej samej liczby punktów oraz tej samej daty złożenia wniosku o pierwszeństwie w zawarciu umowy na czas remontu lokalu mieszkalnego decydować będzie losowanie.

21. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy na czas remontu lokalu mieszkalnego, do zawarcia umowy wskazana zostanie kolejna osoba według liczby uzyskanych punktów.

22. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu mogą ponownie składać wnioski o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu po ogłoszeniu nowego wykazu lokali.

23. Po zakończonym remoncie i po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze przez Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Tarnowie uzgodnionego zakresu robót z osobą ubiegającą się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu zawierana jest umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony. §12 stosuje się odpowiednio.

24. Przy zawieraniu umowy najmu najemca zwolniony jest z obowiązku zapłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

25. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy na czas remontu lokalu mieszkalnego z osobą ubiegającą się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu nie zostanie zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu. Poniesione koszty remontu nie podlegają zwrotowi, a lokal podlega natychmiastowemu protokolarnemu przekazaniu w posiadanie Miasta.

26. Lokale umieszczone na wykazie lokali do remontu, na które nie zawarto umowy najmu, mogą zostać oddane w najem osobom, które wystąpią z wnioskami o zawarcie umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu i będą spełniać kryteria określone w rozdziale 13. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków zostanie przeprowadzony zgodnie z trybem określonym w niniejszym rozdziale.

Rozdział 15.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy - program „Mieszkanie dla Absolwenta”

§ 37. 1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. O przeznaczeniu lokalu do wynajmu na cel określony w ust.1 decyduje Rada Miejska w Tarnowie, przy założeniu, że rocznie będzie to nie mniej niż 5 pełnostandardowych lokali lub 10% lokali w nowo wybudowanych budynkach z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 38. 1. Uprawnienie do wynajmu lokalu na czas trwania stosunku pracy przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są studentami ostatniego roku studiów lub absolwentami uczelni w rozumieniu art.77 ust 1. pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742 z późn. zm.²⁾);
- 2) są zatrudnione na podstawie umowy o pracę na terenie Miasta lub pobliskiej miejscowości lub otrzymały promesę pracy, której miejscem wykonywania będzie Miasto lub pobliska miejscowość;
- 3) nie są właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego położonego w Tarnowie lub pobliskiej miejscowości;
- 4) nie są właścicielami lub współwłaścicielami budynku położonego w Tarnowie lub pobliskiej miejscowości, jeżeli udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny;
- 5) nie są najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub mieszkaniowego zasobu pobliskich miejscowości z wyjątkiem osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym lub budynku mieszkalnym jednorodzinnym, który jest dzierżawiony przez Społeczną Agencję Najmu od Miasta;
- 6) nie posiadają spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego położonego w Tarnowie lub pobliskiej miejscowości;
- 7) do dnia złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy nie przekroczyły 30. roku życia.

2. W przypadku zatrudnienia w formie pracy zdalnej uprawnienie do wynajmu lokalu na czas trwania stosunku pracy przysługuje osobie, która spełnia warunki określone w ust.1 z wyjątkiem pkt 2 oraz całkowicie lub częściowo wykonuje lub będzie wykonywać pracę na terenie Miasta lub pobliskiej miejscowości.

§ 39. 1. Ogłoszenie o naborze określające sposób i tryb przeprowadzenia naboru wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy będzie podawane do publicznej wiadomości poprzez opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Tarnowa.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1088, 1234, 1672, 1872 i 2005 oraz z 2024 r. poz. 124 i 227.

2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy składają wniosek wraz z dokumentami i oświadczeniami umożliwiającymi weryfikację wniosku i potwierdzenie spełniania warunków określonych w §38. Do dokumentów tych należą:

- 1) w przypadku studenta ostatniego roku studiów – zaświadczenie wystawione przez uczelnię, że osoba ubiegająca się o wynajem lokalu na czas trwania stosunku pracy jest studentem ostatniego roku studiów;
- 2) w przypadku absolwenta – dyplom ukończenia uczelni wyższej;
- 3) w przypadku osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę na terenie Miasta lub pobliskiej miejscowości – potwierdzenie przez pracodawcę aktualnego pozostawania w stosunku pracy i miejscu jej świadczenia na terenie Miasta lub pobliskiej miejscowości;
- 4) w przypadku osób, które otrzymały promesę pracy na terenie Miasta lub pobliskiej miejscowości – potwierdzenie przez pracodawcę udzielenia promesy zatrudnienia na terenie Miasta lub pobliskiej miejscowości;
- 5) w przypadku zatrudnienia w formie pracy zdalnej – potwierdzenie przez pracodawcę aktualnego pozostawania w stosunku pracy i oświadczenie osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy o całkowitym lub częściowym wykonywaniu lub zamiarze wykonywania pracy na terenie Miasta lub pobliskiej miejscowości;
- 6) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Tarnowie lub pobliskiej miejscowości o którym mowa w § 38 ust.1 pkt 3-6 ;
- 7) dokumenty pozwalające na ustalenie daty urodzenia.

3. We wniosku o wynajem lokalu na czas trwania stosunku pracy uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy.

4. Wykazanie spełniania kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy i okoliczności umożliwiających weryfikację wniosku spoczywa na osobie składającej wniosek.

5. W przypadku stwierdzenia niekompletności w złożonych dokumentach § 24 ust.3 stosuje się odpowiednio.

6. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy złożone po terminie naboru lub nieuzupełnione o dokumenty i oświadczenia, o których mowa w ust.2, w terminie lub zawierające nieprawdziwe dane nie podlegają rozpatrzeniu.

7. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy zobowiązane są do informowania Prezydenta o wszelkich zmianach mających wpływ na rozpatrzenie i realizację wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy.

8. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy będą ewidencjonowane według kolejności wpływu i zostanie im nadany indywidualny numer.

9. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy podlegają weryfikacji przez Prezydenta pod kątem spełniania warunków określonych w §38.

10. Prezydent niezwłocznie przekazuje wnioski wraz z wynikiem weryfikacji Komisji Rady Miejskiej w Tarnowie, która wyraża opinię o zgodności rozstrzygnięcia z zasadami określonymi w uchwale.

11. Po uzyskaniu opinii Komisji Rady Miejskiej w Tarnowie, Prezydent zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy. O kolejności wpisu na listę decyduje data i nadany indywidualny numer wniosku wynikający z kolejności złożenia wniosku.

12. Prezydent pisemnie informuje osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy o zakwalifikowaniu bądź nie zakwalifikowaniu na listę, o której mowa w ust. 11 oraz o możliwości zawarcia umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy. Wynik postępowania kwalifikacyjnego wniosków nie podlega odwołaniu.

13. Realizacja listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy odbywa się uwzględniając pozycję na liście oraz liczbę osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego przy założeniu, że powierzchnia użytkowa lokalu oddanego do wynajmu nie może być większa niż maksymalny dopuszczalny stopień przekroczenia normatywnej powierzchni uprawniającej do korzystania przez gospodarstwo domowe z dodatku mieszkaniowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady o +/- 10%.

14. Osoby wpisane na listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy, zostają skreślone z listy w przypadku, gdy:

- 1) nie przystąpią do zawarcia umowy najmu we wskazanym terminie;
- 2) odrzucą propozycje wynajmu lokalu;
- 3) poświadczą nieprawdę lub zatają prawdę w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co wyjdzie na jaw przed zawarciem umowy najmu;
- 4) skorzystają z innych ofert najmu w ramach programów mieszkaniowych Miasta.

15. Osoby, które zostały zakwalifikowane na listę, o której mowa w ust. 11 w danym naborze, z którymi nie została zawarta umowa, mogą ubiegać się o wynajem lokalu na czas trwania stosunku pracy w kolejnym naborze wniosków zgodnie z zasadami niniejszego rozdziału.

16. Umowa najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy zawierana jest na czas oznaczony 5 lat, jednak nie dłużej niż czas trwania zatrudnienia na warunkach, o których mowa § 38 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

17. Umowa najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy zawarta na czas krótszy niż 5 lat może być przedłużona na kolejny okres, nie dłuższy niż określony w ust. 16 pod warunkiem dostarczenia potwierdzenia spełniania warunków określonych w § 38 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2.

18. Najemcy lokali wynajętych na czas trwania stosunku pracy mogą dokonywać zamiany na inne lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy zgodnie z warunkami dokonywania zamiany lokali, o których mowa w § 19 ust.1.

19. Po zakończeniu umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy, która trwała nieprzerwanie 5 lat, Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 16.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 40. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem osobom, które spełniają warunki do wynajmu lokali na czas nieoznaczony określone w rozdziale 2 a dodatkowo liczba osób w gospodarstwie domowym liczy co najmniej 6 osób, z zastrzeżeniem postanowień rozdziału 12.

2. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem osobom, które spełniają warunki do najmu socjalnego lokalu określone w rozdziale 3 a dodatkowo liczba osób w gospodarstwie domowym liczy co najmniej 6 osób, z zastrzeżeniem postanowień rozdziału 12.

3. Do zasiedlonych lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² stosuje się przepisy rozdziałów 5 do 7 oraz 11.

Rozdział 17.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 41. 1. Uchwała nie narusza praw osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na podstawie dotychczasowych przepisów.

2. Wnioski o wynajem lokalu złożone przed dniem wejścia w życie uchwały podlegają rozpatrzeniu zgodnie z uchwałą.

3. Pierwsza weryfikacja, o której mowa w § 12 nastąpi nie wcześniej niż po dniu 1 stycznia 2025 r.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnowa.

§ 43. Traci moc uchwała Nr XVIII/194/2019 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 24 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2019 r. poz. 7572, z 2021 r. poz. 4334, z 2023 r. poz. 5403 i 7549).

§ 44. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu oraz system punktacji			
Lp.	Kryterium	Opis	Ilość punktów
1.	Zamieszkiwanie na terenie Miasta	za zamieszkiwanie na terenie Miasta przed datą złożenia wniosku przez okres:	
		a) od 3 do 5 lat	3
		b) od 5 do 7 lat	5
		c) ponad 7 lat	10
2.	Warunki mieszkaniowe	1) za zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym bez:	
		a) urządzeń wod.-kan.	5
		b) łazienki	2
		c) WC	2
		d) CO	2
		2) za zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną osobę wynosi:	
		a) poniżej 3 m ²	15
		b) od 3 m ² do 5,99 m ²	10
		3) za pobyt w schronisku dla bezdomnych, ośrodka wsparcia dla osób doznających przemocy domowej lub domu dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży przez okres dłuższy niż 3 miesiące przed dniem złożenia wniosku:	
		a) dla osób samotnych	8
b) dla osób z dziećmi	100		
		4) za realizację przez bezdomnego indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności do zakończenia, którego pozostało tylko rozwiązanie problemu mieszkaniowego	30

3.	Sytuacja rodzinna	1)za każde zamieszkujące w lokalu wraz z rodziną dziecko, którego wiek nie przekracza 18 lat a w przypadkach dzieci uczących się i pozostających na utrzymaniu rodziców - w wieku do 25 lat	3
		2)za samotne wychowywanie dzieci	15
		3)za przyjęcie dziecka lub dzieci na wychowanie w ramach rodziny zastępczej	15
		4)za faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	5
		5)za zamieszkiwanie wspólnie z osobami niepełnosprawnymi lub niepełnosprawność wnioskodawcy	3
4.	Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu mieszkalnego	1)za przestrzeganie regulaminu porządku domowego przez wnioskodawcę oraz osoby wchodzące w skład jego gospodarstwa domowego	15
		2)za zajmowanie lokalu zgodnie z prawem	15
5.	Inne	1)za oddanie do dyspozycji Miasta lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego lub zdanie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynajętego od Społecznej Agencji Najmu	30
		2)za bycie wychowankiem placówki opiekuńczo-wychowawczej opuszczającym tą placówkę w związku z osiągnięciem pełnoletności, nie mającym możliwości powrotu do lokalu na terenie Miasta, w którym to lokalu przed przyjęciem do placówki osoba ta zamieszkiwała	100
		3)za bycie osobą kończącą pobyt w niespokrewnionej rodzinie zastępczej w związku z osiągnięciem pełnoletności, nie mającą możliwości powrotu do lokalu na terenie Miasta, w którym to lokalu przed przyjęciem do tej rodziny osoba ta zamieszkiwała	

Uzyskana liczba punktów nie może przekroczyć 100.

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczanego do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz system punktacji			
Lp.	Kryterium	Opis	Ilość punktów
1.	Zamieszkiwanie na terenie Miasta	za zamieszkiwanie na terenie Miasta przed datą złożenia wniosku przez okres:	
		a) od 3 do 5 lat	3
		b) od 5 do 7 lat	5
		c) ponad 7 lat	10
2.	Warunki mieszkaniowe	2)za zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną osobę wynosi:	
		a) poniżej 3 m ²	15
		b) od 3 m ² do 5,99 m ²	10
		3)za pobyt w schronisku dla bezdomnych, ośrodka wsparcia dla osób doznających przemocy domowej lub domu dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży przez okres dłuższy niż 3 miesiące przed dniem złożenia wniosku:	
		a) dla osób samotnych	8
		b) dla osób z dziećmi	100
		4)za realizację przez bezdomnego indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności do zakończenia, którego pozostało tylko rozwiązanie problemu mieszkaniowego	30
3.	Sytuacja rodzinna	1)za każde zamieszkujące w lokalu wraz z rodziną dziecko, którego wiek nie przekracza 18 lat a w przypadkach dzieci uczących się i pozostających na utrzymaniu rodziców - w wieku do 25 lat	3
		2)za samotne wychowywanie dzieci	15
		3)za przyjęcie dziecka lub dzieci na wychowanie w ramach rodziny zastępczej	15
		4)za zamieszkiwanie wspólnie z osobami niepełnosprawnymi lub niepełnosprawność wnioskodawcy	15

4.	Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu mieszkalnego	za przestrzeganie regulaminu porządku domowego przez wnioskodawcę oraz osoby wchodzące w skład jego gospodarstwa domowego	15
5.	Inne	<p>1)za oddanie do dyspozycji Miasta lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Miasta lub zdanie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinne wynajętego od Społecznej Agencji Najmu</p> <p>2)za bycie wychowankiem placówki opiekuńczo-wychowawczej opuszczającym tą placówkę w związku z osiągnięciem pełnoletności, nie mającym możliwości powrotu do lokalu na terenie Miasta, w którym to lokalu przed przyjęciem do placówki osoba ta zamieszkiwała</p> <p>3)za bycie osobą kończącą pobyt w niespokrewnionej rodzinie zastępczej związku z osiągnięciem pełnoletności, nie mającą możliwości powrotu do lokalu na terenie Miasta, w którym to lokalu przed przyjęciem do tej rodziny osoba ta zamieszkiwała</p> <p>4)za posiadanie uprawnienia do otrzymania lokalu z zasobów Miasta</p>	100

Uzyskana liczba punktów nie może przekroczyć 100.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa

Konieczność podjęcia nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa podyktowana jest zarówno potrzebą uporządkowania i ujednolicenia przepisów w tym obszarze, jak również wprowadzenia zapisów umożliwiających osobom wynajmującym lokale od Społecznej Agencji Najmu ubieganie się o wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów Miasta oraz stworzenia ram prawnych pozwalających na uruchomienie nowego programu „Mieszkanie dla Absolwenta”.

Dotychczas realizację zadań w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności zapewniania lokali socjalnych i zamiennych w wypadkach przewidzianych w ustawie oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach nałożonych na gminy ustawowo, umożliwiła podjęta przez Radę Miejską w Tarnowie Uchwała Nr XVIII/194/2019 z dnia 24 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa /Dz.U.Woj.Małop.poz.7572 z późn.zm./W oparciu o zapisy ww. uchwały odbywał się wynajem wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Miasta, a uchwała określała zarówno kryteria uprawniające do ich przyznania, jak i tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków.

Opracowany projekt nowej uchwały zawiera większość regulacji przyjętych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa i w zmianach dokonywanych w niej na przestrzeni lat, przy czym uwzględniono w nim niezbędne zapisy m.in. umożliwiające realizację nowego programu, który poprzez wydzielenie z mieszkaniowego zasobu Miasta lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy uprawni studentów ostatniego roku studiów lub absolwentów uczelni wyższych, którzy nie przekroczyli 30. roku życia i chcą pozostać lub zamieszkać na terenie Tarnowa do wynajmu takich lokali.

Koncepcja uruchomienia w Tarnowie programu „Mieszkanie dla Absolwenta” powstała w oparciu o założenia *Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r.* przyjętej Uchwałą Nr LXXXII/769/2023 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 23 lutego 2023 r. i wpisuje się w cele i kierunki działań określone w tym dokumencie, jakimi są kreowanie wizerunku Miasta jako ośrodka akademickiego atrakcyjnego dla studentów i kadry akademickiej oraz tworzenie Miasta atrakcyjnego dla nowych i młodych mieszkańców.

Ustanawiając kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy uwzględniono fakt zatrudnienia lub wykonywania pracy na terenie Tarnowa bądź pobliskiej miejscowości i brak tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego położonego na terenie Tarnowa bądź pobliskiej miejscowości przy czym uprawnienia do tej kategorii wynajmu lokalu nie ograniczono kryterium dochodowym. Program będzie realizowany z założeniem, że rocznie nie mniej niż 5 pełnostandardowych lokali lub 10% lokali w nowo wybudowanych budynkach z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta będzie przeznaczanych do wynajmu dla tej grupy beneficjentów.

Ponadto z uwagi na rozpoczęcie działalności Społecznej Agencji Najmu na terenie Miasta wprowadzono zapisy umożliwiające najemcom lokali dzierżawionych od prywatnych właścicieli lub przekazanych przez Miasto do SAN ubieganie się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony na zasadach ogólnych przyjętych w uchwale lub w formie wynajmu lokalu do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy.

Wprowadzone w projekcie zapisy korespondują z obecną sytuacją mieszkaniową i społeczną wspólnoty samorządowej Miasta oraz oczekiwaniami osób zgłaszających swoje potrzeby mieszkaniowe.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za konieczne i zasadne.

Projekt zmian nie pociąga za sobą dodatkowych nakładów finansowych dla Gminy.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przeprowadzenia konsultacji projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa

Zgodnie z art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) w wypadkach przewidzianych ustawą oraz w innych sprawach ważnych dla gminy mogą być przeprowadzane na jej terytorium konsultacje z mieszkańcami gminy.

Z uwagi na potrzebę uporządkowania i ujednoczenia przepisów w zakresie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa, jak również wprowadzenia zapisów umożliwiających osobom wynajmującym lokale od Społecznej Agencji Najmu ubieganie się o wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów Miasta oraz stworzenia ram prawnych pozwalających na uruchomienie nowego programu „Mieszkanie dla Absolwenta” zachodzi konieczność podjęcia nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa.

Obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nakłada na radę gminy ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz.725).

Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie przewidują wprowadzenia przeprowadzania konsultacji projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa z mieszkańcami gminy, jednak w ocenie Prezydenta Miasta Tarnowa sprawy mieszkaniowe, szczególnie przy uwzględnieniu sytuacji mieszkaniowej i społecznej wspólnoty samorządowej Miasta, winny takim konsultacjom podlegać.

Tym samym, uwzględniając powyższe, podjęcie uchwały w przedmiocie sprawy jest zasadne.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	
Data dokumentu	0001-01-01
Organ wydający	Rada Miejska w Tarnowie
Przedmiot regulacji	w sprawie przeprowadzenia konsultacji projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa
Identyfikator dokumentu	6DEFFDB3-579C-4866-A51A-E23A1E0BE4DE

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1089935607
Numer seryjny	38488D0F0A92293DEAC62CAC0B4A6888
Osoba podpisująca	Marek Idzkiewicz
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	11.06.2024 10:53:11
Zakres podpisu	Kontrasygnata - z wyłączeniem daty i numeru
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL
Podpis:	
Sygnatura	Signature-1513384936
Numer seryjny	2D5CDFCC52EBE0C228513E5D99172F3A
Osoba podpisująca	Beata Baran
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	11.06.2024 11:09:07
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL
Podpis:	
Sygnatura	Signature-1330816404
Numer seryjny	73C49F7E9CCE101574831FF4402115F2
Osoba podpisująca	Halina Małgorzata Tokarz-Jarosz
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	11.06.2024 11:14:18
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL
Podpis:	
Sygnatura	Signature-285418142
Numer seryjny	7FBF00AB1360171348C660D311779A21
Osoba podpisująca	Jakub Kwaśny
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	11.06.2024 16:09:32
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL