

Uchwała Nr XLIII/900/2021

Rady Miasta Rzeszowa

z dnia 23 lutego 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Rzeszów

Na podst. art.18 ust. 2 pkt 15 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.)

Rada Miasta Rzeszowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Rzeszów, o którym mowa w art. 20 ust.1. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 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,
- 2) **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Rzeszów,
- 4) **członkach wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, w tym:
 - a) zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych Rzeszowa,
 - b) zatrudnieniem w granicach administracyjnych Rzeszowa,
- 5) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została zawarta w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) **dochodzie gospodarstwa domowego** – sumę dochodów osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego,
- 7) **gospodarstwie domowym**– należy przez to rozumieć:
 - a) wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku o pomoc mieszkaniową, będące osobami bliskimi, albo
 - b) wnioskodawcę ubiegającego się o przedłużenie, ponowne zawarcie umowy najmu lub zamykanie oraz jego osoby bliskie wspólnie z nim zamieszkujące,

- 8) **osobie bliskiej** - należy przez to rozumieć osobę bliską w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 9) **osobie pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć osobę zamieszkującą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 10) **osobie pozostającej w trudnych warunkach materialnych** - należy przez to rozumieć:
 - a) osobę, ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy, której dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 i 2 Ustawy, na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie minimum trzyosobowym,
 - b) osobę, ubiegającą się o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy w związku z wygaśnięciem umowy najmu lokalu socjalnego, której dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 i 2 Ustawy, nie przekracza:
 - 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie minimum trzyosobowym,
- 11) **osobie pozostającej w niedostatku** - należy przez to rozumieć osobę której średni dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 i 2 Ustawy, nie przekracza:
 - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie minimum trzyosobowym,
- 12) **osobie bezdomnej** - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- 13) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych za ostatni rok,
- 14) **pomieszczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 1046 § 4, 5, 5¹ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego oraz przepisów do niego wykonawczych,
- 15) **rejestrze** – należy przez to rozumieć wykaz osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy,
- 16) **liście** – należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy,
- 17) **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w lokalu, przy czym w przypadku lokali w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, powierzchnię danego pokoju pomniejsza się o 20% jednak nie więcej niż o 4m²,
- 18) **Biuro** – należy przez to rozumieć Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, a czynności zastrzeżone w niniejszej Uchwale dla Biura realizowane będą przez osoby wyznaczone przez Dyrektora Biura.

§3.

1. Zawarcie umów najmu lokali następuje na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.
2. Prezydent Miasta Rzeszowa potwierdza istnienie stosunku najmu w przypadku:

- 1) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
- 2) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu.
3. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, będzie wskazany obojgu małżonkom jeden lokal mieszkalny, chyba, że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu.
4. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe, z którego wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

§ 4.

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego składa wniosek mieszkaniowy.
2. Do wniosku załącza się:
 - 1) dokumenty potwierdzające bycie członkiem wspólnoty samorządowej,
 - 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
 - 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
3. Wniosek wraz z deklaracją o dochodzie, oświadczeniami i innymi dokumentami weryfikowany jest przez Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa.
4. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku, deklaracji, oświadczeń lub innych dokumentów Biuro zawiadamia wnioskodawcę o konieczności ich uzupełnienia, określając jednocześnie termin uzupełnienia do 30 dni kalendarzowych.
5. Wniosek nieuzupełniony w terminie określonym w ust. 4 Biuro pozostawia bez rozpoznania.
6. Wnioskodawca po pozytywnej weryfikacji wniosku zobowiązany jest do informowania Biura o wszelkich zmianach mających wpływ na realizację wniosku.
7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu może skutkować odstąpieniem od realizacji wniosku.

Rozdział 2. Repatrianci

§ 5.

1. Gmina może rocznie przekazać jeden lokal mieszkalny pod wynajem na rzecz repatriantów i członków najbliższej rodziny.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 umowę zawiera się na czas nieoznaczony i nie stosuje się przepisów §9 ust. 1 pkt 1 Uchwały określających kryteria.

Rozdział 3. Najem socjalny lokali

§ 6.

Umowę najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zawiera się z:

- 1) osobami które spełniają łącznie następujące kryteria:
 - a) są członkami wspólnoty samorządowej,
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
 - c) pozostają w niedostatku.
- 2) osobami uprawnionymi na mocy wyroku nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego (dalej wyrok eksmisyjny).

§ 7.

Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, z uwzględnieniem kolejności złożenia wezwania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wraz z odpisem prawomocnego wyroku eksmisyjnego.

§ 8.

1. Jeżeli dochód osób zamieszkujących w danym lokalu przekroczy wartości o których mowa w §2 pkt 11, umowę najmu przedłuża się na czas nieoznaczony, pod warunkiem, że najemca wraz z osobami z którymi tworzy gospodarstwo domowe pozostaje w trudnych warunkach materialnych, określonych w §2 pkt 10 b Uchwały.
2. W przypadku gdy zachodzą okoliczności o których mowa w ust. 1, może być zaoferowany inny lokal mieszkalny.
3. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia kaucji, zgodnie z postanowieniami §17 niniejszej Uchwały.
4. Umowę najmu socjalnego lokalu na kolejny okres można zawrzeć pod warunkiem, że wnioskodawca ze stosownym wnioskiem wystąpi nie później niż w okresie 6 miesięcy od wygaśnięcia wcześniejszej umowy.

Rozdział 4.

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 9.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są osoby, które:
 - 1) spełniają łącznie następujące kryteria:
 - a) są członkami wspólnoty samorządowej,
 - b) nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
 - c) pozostają w trudnych warunkach materialnych, o których mowa w §2 pkt 10 a Uchwały.
 - 2) ubiegają się o poszerzenie zajmowanego lokalu mieszkalnego o lokal przyległy, zwolniony przez dotychczasowego najemcę, pod warunkiem, że ten lokal nie spełnia warunków lokalu samodzielnego w świetle ustawy o własności lokali.
2. Prezydent Miasta Rzeszowa w szczególnie uzasadnionych przypadkach jak wyjątkowo trudna sytuacja zdrowotna, rodzinną czy społeczną, po uzyskaniu pisemnej i uzasadnionej opinii Komisji Mieszkaniowej, może postanowić o zwolnieniu z warunków, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 5.

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

§ 10.

1. Do najmu lokalu na czas nieoznaczony pierwszeństwo mają osoby które:
 - 1) Są repatriantami powracającymi do kraju na zaproszenie Gminy.
 - 2) Uprawnione są do otrzymania lokalu zamiennego.
2. Do najmu lokalu na czas oznaczony pierwszeństwo mają osoby uprawnione do najmu socjalnego lokalu z mocy wyroku eksmisyjnego.
3. W dalszej kolejności pierwszeństwo do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu dla osób, o których mowa w §6 pkt 1 Uchwały, uprawnione są osoby, które uzyskały największą liczbę punktów ze względu na warunki ogólne oraz warunki zamieszkiwania, zgodnie z poniższą tabelą.

Warunki	Opis	Punktacja	Uwagi
Okres ubiegania się o najem lokalu	Za każdy pełny rok oczekiwania do 5 lat	1 pkt	
	Za każdy następny pełny rok po 5 latach	2 pkt	
Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wniosku	- Znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy i całkowita samodzielnej egzystencji , -I grupa inwalidzka, - niepełnosprawność do ukończenia 16 roku życia (dotyczy małoletnich)	10 pkt	Potwierdzone stosownym orzeczeniem/decyzją
	- Umiarkowany lub lekki stopień niepełnosprawności lub częściowa niezdolność do pracy, - II lub III grupa inwalidzka, - niepełnosprawność na okres krótszy niż do 16 roku życia (dotyczy małoletnich)	4 pkt	

Osoba opuszczająca placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności	Dotyczy osób które złożyły wniosek nie później niż w okresie dwóch lat od uzyskania pełnoletności	10 pkt	Nie dotyczy osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo – wychowawczych z uwagi na zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego
Okres pobytu w placówkach opiekuńczo-wychowawczych	Za każdy pełny rok przebywania w placówce (dotyczy również współmałżonka)	2 pkt	Punkty są naliczane do dnia osiągnięcia pełnoletności przez wychowanka
Okres pobytu w rodzinie zastępczej	Za każdy pełny rok przebywania w rodzinie zastępczej (dotyczy również współmałżonka)	1 pkt	Punkty są naliczane do dnia osiągnięcia pełnoletności przez wychowanka
Wnioskodawca będący osobą bezdomną lub przebywający w schronisku, noclegowni, Domu Samotnej Matki, Ośrodku dla Ofiar Przemocy w Rodzinie (dotyczy również współmałżonka wnioskodawcy)	Osoby samotne	7 pkt	Udokumentowanie pobytu w placówce
	Z dziećmi	10 pkt	
Stosunki społeczne w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy	Zachowania patologiczne	5 pkt	Udokumentowanie sytuacji patologicznych (wyroki sądowe, obdukcje, zaświadczenia lekarskie, zaświadczenia z Policji lub Straży Miejskiej, wywiady środowiskowe itp.)
Liczba dzieci nad którymi jest sprawowana opieka rodzicielska	Za każde dziecko	1 pkt	Dot. dzieci w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat

Utrata tytułu prawnego lub jego wypowiedzenie do lokalu niestanowiącego mieszkaniowego zasobu Gminy, a zajmowanego na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale	Osoby które były lub nadal są najemcami takiego lokalu, a którym wypowiedziana została umowa z zachowaniem 3-letniego okresu wypowiedzenia na podstawie art. 11 ust. 5 Ustawy	7 pkt	Dotyczy osób z którymi została zawarta umowa najmu na podstawie decyzji przed rokiem 1995, a także osób bliskich które wstąpiły w stosunek najmu po śmierci takiego najemcy
Powierzchnia mieszkalna w lokalu w którym zamieszkuje wnioskodawca przypadająca na 1 członka gospodarstwa domowego	Do 5 m ²	5 pkt	W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków bierze się pod uwagę lokal wskazany przez wnioskodawcę jako centrum życiowe rodziny
Wyposażenie techniczne lokalu w którym zamieszkuje wnioskodawca (za brak instalacji/urządzeń w lokalu)	Instalacji gazowej	1 pkt	
	Instalacji co	1 pkt	
	Instalacji wodnej	1 pkt	
	wc poza lokalem	1 pkt	
	Łazienka poza lokalem	1 pkt	
Lokal lub budynek w którym zamieszkuje wnioskodawca został wyłączony z użytkowania (potwierdzenie złego stanu technicznego dokonuje Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego - decyzja o wyłączeniu z użytkowania)		10 pkt	

Rozdział 6. Najem pomieszczeń tymczasowych

§ 11.

1. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się lokale o niskim standardzie.
2. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na kolejny okres może nastąpić w przypadku spełnienia kryteriów o których mowa w §6 pkt. 1 Uchwały oraz pod warunkiem, że zachodzą łącznie wymienione okoliczności:
 - 1) Jedna z osób zamieszkałych w lokalu :
 - a) posiada orzeczenie o niepełnosprawności, lub

- b) jest w wieku powyżej 70 lat, lub
 - c) jest małoletnia.
- 2) Osoby pozostające w tymczasowym pomieszczeniu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
 - 3) Nie występują zaległości z tytułu korzystania z tymczasowego pomieszczenia.

Rozdział 7.

Najem lokali dla osób niepełnosprawnych

§ 12.

1. Osobom niepełnosprawnym przydzielane są lokale mieszkalne po rozpoznaniu ograniczeń związanych z daną niepełnosprawnością, potwierdzonych stosownym orzeczeniem/decyzją.
2. Osobom niepełnosprawnym ruchowo, tj. posiadającym ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające im prawidłowe poruszanie się (jak np. osoby poruszające się na wózkach, o kulach lub balkonach, osoby sparaliżowane lub z niedowładem kończyn) oferowane będą lokale znajdujące się na parterze lub w budynku posiadającym windę, a wejście do budynku i lokalu nie może być ograniczone barierami architektonicznymi ani komunikacyjnymi. Korytarz jak i pomieszczenia w oferowanym lokalu powinny mieć wymiary umożliwiające swobodne poruszanie się takiej osoby.
3. Osobom niepełnosprawnym będącymi osobami niewidomymi lub słabowidzącymi oferowane będą lokale znajdujących się w budynkach posiadających udźwiękowioną klawiaturę domofonu i windy, a także w przypadku takiej konieczności na klatce wypukłe wskazówki.
4. Osobom niepełnosprawnym będącymi osobami głuchymi lub niedosłyszającymi oferowane będą lokale w których sygnały dźwiękowe (jak dzwonki domowe, telefoniczne, alarmowe) uzupełnione będą o sygnały świetlne czy wibracje oraz dodatkowe systemy w przypadku takiej konieczności.
5. Osobom niepełnosprawnym ze względu na ograniczoną percepcję, tj. posiadające zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłu, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się proponowane będą lokale z uwzględnieniem ich potrzeb oraz osób sprawujących nad nimi stałą opiekę.
6. Lokal dla osoby niepełnosprawnej powinien mieć powierzchnię pokoju nie mniejszą niż 15 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, co najmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 15 m².
7. Lokale mieszkalne oferowane osobom sprawującym opiekę nad osobą niepełnosprawną o której mowa w ust. 2- 5 wyposażone będą w stosowne rozwiązania odpowiednie dla danej niepełnosprawności.
8. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia czy zabytkowy charakter.
9. W przypadku gdy Gmina nie posiada lokalu spełniającego wymagania o których mowa w ust. 2 – 6, może zostać zaproponowany inny lokal, jednak odmowa jego przyjęcia nie będzie miała skutków wynikających z §13 ust. 17 i 18.

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali

§ 13.

1. Osoby ubiegające się o mieszkanie z zasobu Gminy zobowiązane są złożyć wniosek, zgodnie z określonym wzorem.
2. Wnioski weryfikowane są przez Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa.
3. Zweryfikowane przez Biuro wnioski mieszkaniowe przekazywane są zespołom wizytującym Komisji Mieszkaniowej, które w przypadkach budzących wątpliwości dokonują wizji lokalowych, mających na celu potwierdzenie warunków bytowych wnioskodawcy, zgodnie z informacjami zawartymi we wniosku.
4. Wniosek może złożyć osoba pełnoletnia i posiadająca obywatelstwo państwa Unii Europejskiej.
5. Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa rejestruje wnioski o których mowa w ust. 1 według kolejności zgłoszeń.
6. Wnioskodawca oczekujący na wynajem lokalu zobowiązany jest do aktualizacji wniosku poprzez złożenie druku wniosku na wezwanie Biura oraz informowania Biura o zmianach mających wpływ na ocenę wniosku w zakresie jego dalszej realizacji.
7. Wnioski osób które po weryfikacji związanej z aktualizacją nie spełniają kryteriów określonych Uchwałą są negatywnie rozpatrywane.
8. Tworzy się odrębne rejestry dla osób:
 - 1) ubiegających się o najem lokalu na zasadach ogólnych zgodnie z kwalifikacją punktową,
 - 2) uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku eksmisyjnego,
 - 3) oczekujących na zmianę lokalu,
 - 4) oczekujących na przydział lokalu zamiennego w związku z wykwaterowaniem,
 - 5) oczekujących na najem lokalu na czas trwania stosunku pracy.
9. Wszelkie zmiany w rejestrach wynikających z aktualizacji wniosku przez wnioskodawcę, a także dokonywanych przez Biuro zgodnie z Uchwałą uwzględnia się na bieżąco.
10. Dane zawarte w rejestrze powinny co najmniej zawierać:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
 - 2) datę złożenia wniosku,
 - 3) datę złożenia kompletu dokumentów,
 - 4) datę ostatniej weryfikacji,
 - 5) adres zamieszkania,
 - 6) liczbę osób w gospodarstwie domowym,
 - 7) informację o kwalifikacji punktowej (za wyjątkiem rejestrów prowadzonych dla osób o których mowa w ust. 8 pkt. 2 do 5) albo informację o wystąpieniu przesłanek określonych w ust. 18,
 - 8) wstępną kwalifikację wniosku do wynajmu socjalnego lokalu lub na czas nieoznaczony.
11. Raz w roku przedkłada się Prezydentowi Miasta Rzeszowa rejestry według stanu na dzień 31 grudnia celem zatwierdzenia i informacyjnym.
12. Realizacja wniosków odbywa się poprzez przedstawienie oferty zawarcia umowy najmu osobom umieszczonym na listach. Termin związania ofertą wynosi 7 dni.
13. Na listach umieszczane są osoby których wnioski otrzymały najwyższą liczbę punktów przy weryfikacji, w kolejności wynikającej z liczby przyznanych punktów.

14. Przed opracowaniem listy Biuro wzywa wnioskodawców do złożenia aktualnego wniosku, za wyjątkiem wniosków zweryfikowanych w okresie ostatnich 12 miesięcy.
15. Listy sporządzane są w trzech kategoriach:
 - 1) gospodarstwa domowe liczące do 2 osób,
 - 2) gospodarstwa domowe liczące powyżej 2 osób,
 - 3) gospodarstwa domowe w skład którego wchodzi osoba niepełnosprawna o której mowa w §12.
16. Gmina tworzy listy, umieszczając na niej taką ilość osób, aby możliwe było zaproponowanie im lokalu mieszkalnego w przeciągu 12 miesięcy (w oparciu o zakładaną liczbę lokali które zostaną zwolnione przez dotychczasowego najemcę w tym czasie). Kolejne listy mogą być realizowane po zrealizowaniu list wcześniejszych chyba, że racjonalna gospodarka mieszkaniowa uzasadnia opracowanie kolejnych list wcześniej.
17. Ostateczna kwalifikacja danego wniosku do przydziału socjalnego lokalu lub na czas nieoznaczony następuje w momencie weryfikacji dochodów przed przydziałem lokalu.
18. Prezydent Miasta Rzeszowa w szczególnie uzasadnionych przypadkach jak wyjątkowo trudna sytuacja zdrowotna, rodzinna czy społeczna, po uzyskaniu pisemnej i uzasadnionej opinii Komisji Mieszkaniowej, może przyznać prawo do najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem kolejności określonej Uchwałą.
19. W przypadku odmowy przyjęcia oferty o której mowa w ust. 12 zainteresowany zobowiązany jest do pisemnego podania powodu odmowy.
20. Nieprzyjęcie dwóch propozycji, traktowane będzie jako rezygnacja wnioskodawcy z najmu lokalu komunalnego, a wniosek mieszkaniowy uznany zostanie jako zrealizowany.
21. Propozycja przydziału lokalu powinna uwzględniać łącznie następujące warunki:
 - 1) strukturę gospodarstwa domowego,
 - 2) uzasadnione potrzeby wnioskodawcy, wynikające w szczególności z niepełnosprawności lub wieku.
22. Wynajmując lokale Gmina realizuje w pierwszej kolejności zadania wynikające z przepisów prawa oraz wnioski osób znajdujących się na prawomocnych wykazach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokale mieszkalne z zasobów Gminy opracowanych przed dniem wejścia w życie Uchwały na podstawie wcześniejszych uchwał Rady Miasta Rzeszowa.
23. Wnioski pozytywnie rozpatrzone, a złożone przed wejściem w życie Uchwały, zostaną poddane ponownej weryfikacji celem umieszczenia w rejestrze.

Rozdział 9.

Wynajem lokali na czas trwania stosunku pracy

§ 14.

1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy wydziela się lokale mieszkalne wynajmowane na czas trwania stosunku pracy.
2. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy może ubiegać się na podstawie złożonego wniosku, osoba, która posiada odpowiednie kwalifikacje, zatrudniona w instytucjach publicznych mających siedzibę na terenie Gminy.
3. Osobie o której mowa w ustępie 1 może zostać wynajęty lokal mieszkalny pod warunkiem:
 - 1) pisemnego poparcia pracodawcy,
 - 2) pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej,
 - 3) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy.
4. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji. Stosuje się tutaj odpowiednio przepisy §17 niniejszej uchwały.

Rozdział 10. Wykwaterowania

§ 15.

1. W razie konieczności wykwaterowania najemcy z lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie Gminy wraz z osobami z którymi tworzy gospodarstwo domowe, w związku z planowanym remontem lokalu, Gmina przydziela mu lokal zamienny. Umowa najmu lokalu zamiennego zawierana jest na czas remontu, nie dłużej jednak niż na rok.
2. W razie konieczności wykwaterowania najemcy z lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie Gminy wraz z osobami z którymi tworzy gospodarstwo domowe, w związku z planowanym remontem budynku lub jego rozbiórką, Gmina przydziela lokal zamienny. Umowa najmu lokalu zamiennego zawierana jest na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony jeśli lokal z którego następuje wykwaterowanie był objęty umową najmu socjalnego lokalu.
3. W przypadku gdy Gmina nie dysponuje stosownie dużym lokalem dla całej wykwaterowywanej rodziny, istnieje możliwość przydziału więcej niż jednego lokalu, pod warunkiem, że osoby nie będące najemcami spełniają kryteria określone w §9 ust. 1 pkt 1 niniejszej Uchwały.
4. W przypadku utraty przez Gminę tytułu prawnego do budynku lub lokalu będącego w jej zasobie, Gmina zapewnia najemcom lokale zamienne, stosuje się odpowiednio zapisy ustępu 2 i 3.

Rozdział 11. Zamiana lokali

§ 16.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być zamieniane na lokale:
 - 1) o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - 2) o zbliżonej powierzchni użytkowej, jeżeli położenie lokalu w budynku, wyposażenie lub struktura lokalu jest niedostosowana do uzasadnionych potrzeb najemcy, wynikających z jego stanu zdrowia lub osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym, w szczególności takich jak lokal bez barier architektonicznych lub położony na niższej kondygnacji ze względu na niepełnosprawność ruchową,
 - 3) o większej powierzchni mieszkalnej, ze względu na trudne warunki mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały.
2. Lokale w których jest umowa zawarta na czas oznaczony lub pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie, z wyjątkiem zamiany lokalu osobie posiadającej najem socjalny, na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej.
3. Osoba ubiegająca się o zamianę zajmowanego lokalu zobowiązana jest złożyć wniosek na stosownym druku.
4. Do zamiany lokalu mogą być zakwalifikowane osoby, które spełnią łącznie niżej wymienione kryteria:
 - 1) wnioskodawca jest najemcą lokalu,
 - 2) zgodę na zamianę wyrażą wszystkie osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w lokalu,
 - 3) lokal dotychczas zajmowany nie jest zadłużony.

5. Wnioskodawca pozostawia do dyspozycji gminy mieszkanie odnowione w zakresie ustalonym w protokole zdawczo-odbiorczym w terminie 30 dni od daty otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu.
6. Nieprzyjęcie dwóch propozycji traktowane jest jako rezygnacja wnioskodawcy z zamiany lokalu komunalnego i skutkować będzie skreśleniem danej osoby z wykazu, a jej wniosek uznany zostanie jako zrealizowany.
7. Zweryfikowane przez Biuro wnioski są przekazywane zespołom wizytującym Komisji Mieszkaniowej, które w przypadkach budzących wątpliwości dokonują wizji lokalowych. Dotyczy to m.in. sprawdzenia, czy wnioskodawca faktycznie zamieszkuje pod podanym adresem i potwierdzenia jego warunków bytowych.
8. Biuro sporządza rejestr wniosków pozytywnie zweryfikowanych w kolejności daty złożenia.
9. Realizacja wniosków następuje według kolejności wynikającej z rejestru oraz możliwości lokalowych Gminy, przy czym w pierwszej kolejności realizowane są zamiany, o których mowa w ust.1 pkt 2.
10. Prezydent Miasta Rzeszowa w szczególnie uzasadnionych przypadkach jak wyjątkowo trudna sytuacja zdrowotna, rodzinna czy społeczna, po uzyskaniu pisemnej opinii Komisji Mieszkaniowej, może przyznać prawo do najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem kolejności.
11. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz innego zasobu mogą być zamieniane pomiędzy zainteresowanymi stronami, mającymi umowy zawarte na czas nieoznaczony, pod warunkiem uzyskania zgody Gminy na dokonanie zamiany, po spłacie zobowiązań z tytułu najmu, jeśli takowe istnieją oraz spełniania przez osoby zajmujące lokal w innym zasobie kryteriów o których mowa w §9 ust. 1 pkt 1 Uchwały.
12. Dopuszcza się odmowę wydania zgody na zamianę w przypadku, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
13. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany mieszkań jest udzielana w przypadkach, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenti tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w tych lokalach.
14. Osoby umieszczone na prawomocnych listach osób skierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z tytułu zamiany, a opracowanych przed dniem wejścia w życie Uchwały zostaną umieszczone w rejestrze o którym mowa w pkt. 8. Wnioski tych osób mogą zostać ponownie zweryfikowane.

Rozdział 12.

Kaucja

§ 17.

1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umów o których mowa w art. 6 ust. 2 Ustawy, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Wysokość kaucji wynosi 4 - krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

Rozdział 13. Podnajem lokali

§ 18.

1. Wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokal może być oddany do bezpłatnego używania albo podnajęty jedynie na podstawie pisemnej zgody właściciela na rzecz osoby wskazanej przez najemcę.
2. Odmawia się zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na dany okres szczególnie, jeżeli:
 - 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
 - 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
 - 3) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie poniżej 6 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

Rozdział 14. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu

§ 19.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu są osoby (dotyczy: zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, osób przysposobionych i przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą), które pozostały w lokalu po wypowiedzeniu umowy najmu przez najemcę nieposiadającego tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, opuszczeniu i wymeldowaniu się go z lokalu lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 kodeksu cywilnego pod następującymi warunkami:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości,
 - 2) stale zamieszkiwały z najemcą do ustania stosunku najmu,
 - 3) pozostają w trudnych warunkach materialnych, określonych w §2 pkt 10.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, na wniosek osoby, wobec której została wypowiedziana umowa najmu (a także orzeczona przez sąd eksmisja) lub której umowa wygasła, w przypadku braku zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych, dotyczy to również osób wymienionych w ust. 1 które pozostały w lokalu po śmierci byłego najemcy i spełniają warunki o których mowa w ust.1.

Rozdział 15. Obniżka czynszu

§ 20.

1. O obniżkę czynszu może starać się najemca, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) wysokość czynszu dla danego lokalu jest w wysokości nie mniejszej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu,
- 2) nie korzystał z dodatku mieszkaniowego w okresie ostatnich 12 miesięcy.
2. W przypadku spełnienia warunków określonych w ust. 1 udziela się na wniosek najemcy obniżki w wysokości:
 - 1) 20 % wartości czynszu jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a 75 % w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) 40 % wartości czynszu jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a 55 % w gospodarstwie wieloosobowym,
3. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

Rozdział 16

Zasady przyznawania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek

§ 21.

1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie zadań jednostek Gminy, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej na wniosek tej jednostki oraz pod warunkiem posiadania wolnego lokalu, który spełniałby określone wymagania.
2. Lokal taki przekazuje się do korzystania danej jednostce Gminy, która zobowiązana jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem lokalu.

Rozdział 17

Kontrola społeczna

§ 22.

1. Kontrola społeczna, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy jest realizowana przez Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją”.
2. Członków Komisji, o której mowa w ust. 1 powołuje Prezydent Miasta Rzeszowa wybierając spośród nich Przewodniczącego oraz Zastępcę Przewodniczącego.
3. Komisja składa się z 7 do 10 osób wybranych spośród osób których wiedza i doświadczenie zawodowe uzasadniają pracę w Komisji (jak przedstawiciele Rady Miasta Rzeszowa, Rad Osiedli działających na terenie Rzeszowa, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej).
4. Zadaniem Komisji jest:
 - 1) w przypadku takiej potrzeby, przeprowadzanie wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy,
 - 2) opiniowanie indywidualnych wniosków osób ubiegających się o wynajem lokalu z zasobów Gminy lub jego zamianę na wniosek Prezydenta Miasta Rzeszowa;
 - 3) przedstawianie Radzie Miasta Rzeszowa na jej żądanie opinii na temat sposobu i trybu wynajmowania mieszkań z zasobów Gminy.
5. Dla opinii Komisji Mieszkaniowej przedkładanych Prezydentowi celem przyjęcia wniosku i zwolnienia z warunków o których mowa w §9 ust. 1 lub wnioskujących o przyznanie prawa do najmu lokalu mieszkalnego (również z tytułu zamiany), wymagana jest forma pisemna

6. Decyzje Komisji podejmowane są w głosowaniu i wymagana jest zwykła większość, przy obecności co najmniej połowy jej składu. W przypadku równości głosów za i przeciw, rozstrzyga głos przewodniczącego lub zastępcy przewodniczącego (w przypadku nieobecności przewodniczącego).
7. Posiedzenia Komisji są protokołowane i podpisywane przez członków Komisji obecnych na posiedzeniu. Protokoły przechowywane są w Biurze Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa.
8. W opiniowaniu danego wniosku nie może brać udział członek Komisji, jeżeli istnieje okoliczność tego rodzaju, że mogłaby wywołać uzasadnioną wątpliwość co do jego bezstronności w danej sprawie (chodzi tu m.in. o powiązania osobiste między członkiem Komisji a wnioskodawcą, a także o okoliczności związane z obowiązkami służbowymi). Taki członek Komisji powinien się sam wyłączyć z prac Komisji lub wyłącza go Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego.
9. Komisja Mieszkaniowa powoływana jest na czas Kadencji Rady Miasta.

Rozdział 18.

Przepisy końcowe

§ 23.

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

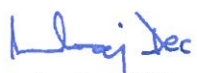
§ 24.

Uchwała wchodzi w życie po 14-tu dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 25.

1. Traci moc Uchwała Nr LX/1107/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Rzeszowa (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z dnia 8 października 2013 r. poz. 3332 z późn. zm.).
2. Traci moc Uchwała Nr XIX/13/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 17 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Rzeszowa osobom, które otrzymały 3 – letnie wypowiedzenie umów najmu.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Andrzej Dec

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Ustawą z dnia 22.03.2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756) dokonano zmian w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zmiany do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. zobligowały gminy do uregulowania w uchwale rady gminy takich kwestii jak warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych czy zasad przyznawania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie a dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Ponadto zmieniono lub dodano szereg przepisów które wymuszają na gminach dostosowanie prawa miejscowego do ustawy.

W związku z powyższym opracowano projekt uchwały, którym dostosowano dotychczas obowiązujące przepisy miejscowe do treści przepisów znowelizowanej ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Jednocześnie wprowadzono w uchwale szereg zapisów mających za zadanie poprawienie dotychczas obowiązujących uregulowań.

Ponieważ zakres zmian jest znaczny, zasadnym jest uchylene obowiązujących uchwał i na ich miejsce podjęcie nowej uchwały o treści przedłożonej Radzie Miasta.