

**UCHWAŁA NR V/90/24
RADY MIASTA KROSNA**

z dnia 30 sierpnia 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkańczego zasobu Gminy Miasto Krosno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 2023 r. poz. 725)

uchwała się, co następuje

**Rozdział I
Postanowienia ogólne.**

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

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

10) zarządcy - należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. w Krośnie, które zarządza zasobem mieszkaniowym gminy i zawiera w imieniu gminy umowy najmu;

11) wydziale - należy przez to rozumieć wydział Urzędu Miasta Krosna, właściwy do spraw gospodarowania lokalami.

Rozdział II

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

§ 3. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym nie przekracza, z zastrzeżeniem § 35 pkt 3:

- 1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 170 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

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

- 1) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

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

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

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoju;
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniu nie nadającym się na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;

- 4) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub niezdolną do samodzielnej egzystencji;
- 5) zamieszkiwanie w wynajętym lokalu lub jego części, niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli lokal nie może służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy;
- 6) przebywanie w domach dziecka, placówkach opiekuńczo-wychowawczych i rodzinach zastępczych;
- 7) bezdomność.

Rozdział IV

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

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

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) doświadczyły przemocy w rodzinie i posiadają rekomendację jednostki organizacyjnej pomocy społecznej;
- 3) niezbędne są dla gminy z uwagi na potrzeby kadrowe, związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej;
- 4) uczestniczą w Programie "Mieszkanie dla absolwenta", o którym mowa w rozdziale 7;
- 5) opuszczają mieszkanie chronione;
- 6) złożyły wniosek o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu, osiągają dochody uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu oraz nie posiadają zadłużenia czynszowego, chyba że podjęły się spłaty zadłużenia i realizują porozumienie określające zasady i warunki spłaty;
- 7) uczestniczą w Programie "Mieszkanie za remont", o którym mowa w rozdziale 12.

Rozdział V

Zasady wynajmowania lokali.

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

- 1) o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, o którym mowa w § 4 i posiadające trudne warunki mieszkaniowe, o których mowa w § 6;
- 2) które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku sądu.

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

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

- 1) najemca zajmuje lokal, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoju;
- 2) względy zdrowotne najemcy lub członka gospodarstwa domowego najemcy uzasadniają poszerzenie powierzchni;
- 3) zwolnione przyległe pomieszczenie jest niesamodzielne;
- 4) najemca zobowiązał się do dokonania na własny koszt remontu lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego i w tym celu zawrze z zarządcą porozumienie określające zakres i wartość udziału w pracach remontowych.

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

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

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

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

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

Rozdział VI

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

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

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

§ 14. Zamiana lokalu na wniosek najemcy, o której mowa w § 13 pkt 1 może być dokonana z ważnych przyczyn, w szczególności jeżeli:

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

§ 15. Zamiana lokalu z inicjatywy gminy, o której mowa w § 13 pkt 2 jest możliwa, jeżeli najemca:

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

§ 16. 1. Zamiana lokalu pomiędzy najemcami, o której mowa w § 13 pkt 3 i 4 może nastąpić z ważnych przyczyn, w szczególności wymienionych w § 14 uchwały, a także w przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zalega z opłatami z tytułu najmu lokalu, a inny najemca spłaci jego zadłużenie, w celu uzyskania w wyniku tej zamiany lokalu o wyższym standardzie.

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

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

Rozdział VII

Program "Mieszkanie dla absolwenta".

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

§ 18. Lokal, o którym mowa w § 17 może być oddany w najem absolwentowi, który:

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

§ 19. Absolwent zobowiązany jest do złożenia dokumentów, o których mowa w § 21 ust. 1 i 2 oraz:

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

§ 20. 1. Umowę najmu lokalu zawiera się z absolwentem na czas trwania zatrudnienia na warunkach, o których mowa w § 18.

2. Po wygaśnięciu umowy, o której mowa w ust.1:

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

Rozdział VIII

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

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

2. Do wniosku załącza się dokumenty, o których mowa w art. 21b ust. 1 i 4 ustawy.

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

4. Twórcy ubiegający się o najem pracowni, o których mowa w § 12, zobowiązani są do dołączenia do wniosku życiorysu artystycznego.

5. Osoby ubiegające się o najem lokalu, o których mowa w § 7 pkt 3, zobowiązane są do dołączenia do wniosku rekomendacji pracodawcy oraz dokumentu potwierdzającego pozostawanie w stosunku pracy.

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

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

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

4. Wniosek, pod względem formalnym i merytorycznym weryfikuje wydział. Jeżeli wnioskodawca nie spełnia warunków, w szczególności określonych w § 3, § 4 i § 35 pkt 3 uchwały, wniosek załatwia się odmownie, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1-5, § 8 pkt 2, § 9, § 10, § 12, § 13, § 18, § 20, § 30 ust. 1 i § 31 ust. 1 uchwały.

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

§ 23. 1. Weryfikacji i aktualizacji wniosków dokonuje wydział w każdym potrzebnym przypadku, a zwłaszcza przed zakwalifikowaniem na projekt listy, o której mowa w § 24 ust. 6 lub listę ostateczną, o której mowa w § 24 ust. 8. Wnioskodawcę zawiadamia się o konieczności przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając termin czternastu dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Wnioskodawcę poucza się o skutkach niezłożenia dokumentów w wyznaczonym terminie.

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

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do osób, o których mowa w § 8 pkt 2.

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

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

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

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

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

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

7. Projekty list, o których mowa w ust. 6 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta w Krośnie, przy ul. Lwowskiej 28a i przy ul. Bieszczadzkiej 5 przez okres trzydziestu dni. Termin ten przewidziany jest na składanie uwag i zastrzeżeń. W projektach list zamieszcza się zawiadomienie o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.

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

9. Listy, o których mowa w ust. 8 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta w Krośnie, przy ul. Lwowskiej 28a i przy ul. Bieszczadzkiej 5 przez okres trzydziestu dni.

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

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

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

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

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

15. Osoby umieszczone na jednej z list, o których mowa w ust. 8 i niezrealizowanej mogą być umieszczone na nowej liście, jeżeli spełniają warunki, o których mowa w § 3, § 4 i § 6 uchwały.

16. Osoby spełniające warunki, o których mowa w § 3, § 4 i § 6 uchwały, nieumieszczone na liście, podlegają ponownej weryfikacji przed przystąpieniem do sporządzenia projektu nowej listy.

17. Listy, o których mowa w ust. 8 podlegają weryfikacji, przy zastosowaniu trybu postępowania, określonego w § 23.

§ 25. Prezydent Miasta może skreślić wniosek z rejestru wniosków o najem lokalu, rejestru wniosków o najem socjalny lokalu, rejestru wniosków o zmianę lokalu oraz z list, o których mowa w § 24 ust. 6 i 8 w przypadku:

- 1) odmownego załatwienia wniosku z przyczyn, o których mowa w § 22 ust. 3 i ust. 4, § 23 ust. 2, § 24 ust. 4 i § 27 ust. 2 uchwały;
- 2) zaprzestania przez wnioskodawcę spełnienia warunków wymaganych przy wynajmowaniu lokali, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1-5, § 8 pkt 2, § 9, § 10, § 12, § 13, § 18, § 20, § 30 ust. 1 i § 31 ust. 1 uchwały;
- 3) rezygnacji wnioskodawcy z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 4) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez wnioskodawcę we własnym zakresie.

§ 26. 1. Lokale mogą być oddane w najem osobom umieszczonym na listach, o których mowa w § 24 ust. 6 i 8.

2. Tryb postępowania, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób wymienionych w § 7, § 8 pkt 2, § 9, § 10, § 12, § 14 pkt 1 i 5, § 15, § 16, § 18, § 20, § 30 ust. 1, § 31 ust. 1, § 39 i § 40 uchwały.

§ 27. 1. Umowy najmu zawierane są przez zarządcę, na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Prezydenta Miasta lub na podstawie zezwolenia, o którym mowa w § 16 ust. 3.

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

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

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się do osób, o których mowa w § 8 pkt 2 w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego.

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

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

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

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

§ 28. 1. Kontrola społeczna, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy, realizowana jest przez Komisję Mieszkaniową oraz poprzez stosowanie trybu postępowania, określonego w § 24 ust. 7 i ust. 9 uchwały.

2. Komisja Mieszkaniowa składa się z co najmniej pięciu członków, których powołuje i odwołuje Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

3. Komisja Mieszkaniowa działa w oparciu o regulamin, którego treść ustala Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

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

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

Rozdział IX

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

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

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

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

2. Warunkiem ponownego zawarcia umowy najmu lokalu jest stałe zamieszkiwanie w lokalu przez wnioskodawcę oraz brak zaległości w płaceniu opłat za używanie lokalu.

Rozdział X

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

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

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

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

3. Jeżeli gmina nie będzie w posiadaniu lokalu spełniającego wymagania, może zostać zaproponowany inny lokal.

Rozdział XI

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

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

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

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

Rozdział XII

Program "Mieszkanie za remont".

§ 34. Na realizację Programu mogą być przeznaczone lokale, które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu.

§ 35. W Programie mogą uczestniczyć osoby spełniające łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu w Krośnie;
- 2) nieposiadające prawa własności lub współwłasności do lokalu;

3) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym nie przekracza:

a) 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;

b) 225 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym;

4) nieposiadające zaległych należności z tytułu najmu lokalu lub bezumownego zajmowania lokalu.

§ 36. 1. Wykaz lokali przeznaczonych do wykonania remontu przez przyszłego najemcę podaje się do publicznej wiadomości przez zamieszczenie na stronach internetowych Urzędu Miasta Krosna w BIP na okres 21 dni.

2. W wykazie określa się adres lokalu, strukturę lokalu, zakres remontu oraz wartość kosztorysową remontu, określoną przez zarządcę.

§ 37. Osoby ubiegające się o najem lokalu do remontu zobowiązane są do złożenia wniosku oraz dokumentów, o których mowa w § 21 ust. 1 i 2, w terminie do 30 dni od daty opublikowania wykazu, o którym mowa w § 36.

§ 38. Wyboru osoby, z którą zostanie zawarta przedwstępna umowa najmu lokalu, dokonuje Prezydent Miasta, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 39. 1. Przedwstępną umowę najmu określającą w szczególności zakres i wartość prac remontowych zawiera się na okres do sześciu miesięcy.

2. W uzasadnionych przypadkach umowa przedwstępna może być przedłużona na kolejny okres nie dłuższy niż sześć miesięcy. Łączny okres trwania przedwstępnej umowy najmu nie może przekroczyć dwunastu miesięcy.

3. W czasie trwania przedwstępnej umowy najmu, przyszły najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem lokalu.

§ 40. Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu może być wydane po realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu, potwierdzonych przez zarządcę.

Rozdział XIII Obniżki czynszu.

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

1) jeżeli wysokość czynszu najmu jest wyższa niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu;

2) najemca spełnia warunki określone w § 5 uchwały;

3) najemca nie korzystał z dodatku mieszkaniowego w okresie ostatnich 12 miesięcy.

§ 42. Obniżki czynszu udzielane są w wysokości:

- 1) 10 % czynszu, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 5 pkt 1;
- 2) 20 % czynszu, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 5 pkt 2.

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

Rozdział XIV **Postanowienia końcowe.**

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

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

§ 46. Traci moc uchwała Nr LIII/1498/22 Rady Miasta Krosna z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Krosno (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego, poz. 5326).

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.

§ 48. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Na podstawie 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 2023 r. poz. 725), Rada Miasta uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Krosno.

Obecnie, zachodzi konieczność podjęcia nowej uchwały o zasadach wynajmowania lokali w celach porządkowych, z uwzględnieniem dotychczasowych zmian uchwały o zasadach wynajmowania lokali.

Ponadto, zmiany wymaga określenie sposobu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali. Do tej pory kontrola społeczna realizowana była m.in. przez Komisję Mieszkaniową Rady Miasta Krosna. Powołanie przez Prezydenta Miasta Komisji Mieszkaniowej działającej społecznie umożliwi spełnienie obowiązku nałożonego przepisami powołanej powyżej ustawy, zgodnie ze wskazaniem w orzecznictwie organów nadzoru prawnego, tj. odpowiednią kontrolę społeczną, faktyczne oddziaływanie czynnika społecznego na podejmowane decyzje w sprawie wyboru osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Projekt uchwały zastępuje dotychczas obowiązującą uchwałę Nr LIII/1498/22 Rady Miasta Krosna z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Krosno.