|  |
| --- |
| ***Projekt*** |

**Uchwała Nr ....................

Rady Miejskiej w Stalowej Woli**

z dnia .................... 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stalowa Wola**

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

**uchwala się, co następuje:**

**Rozdział I.
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stalowa Wola, o którym mowa w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 2.**

Ilekroć w niniejszej uchwale mowa jest 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 Stalowa Wola;

3) **członkach wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu,

4) **dochodzie** – należy rozumieć przez to dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

5) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

6) **niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć brak tytułu prawnego do lokalu lub innej nieruchomości, stanowiący podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

7) **członkach gospodarstw domowych o niskich dochodach** – należy przez to rozumieć wnioskodawcę lub gospodarstwa domowe, których średnia miesięczna wysokość dochodów, osiągniętych w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających założenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 i 2 Ustawy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, zawiera się w przedziale:

a) 50% do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

b) 100% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

8) **członkach gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach** - należy przez to rozumieć wnioskodawcę lub gospodarstwa domowe, których średnia miesięczna wysokość dochodów, osiągniętych w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 i 2 Ustawy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

9) **lokalu o nadmiernym zaludnieniu** – należy przez to rozumieć lokal, w którym na jedną osobę zamieszkującą w przypadku gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m2 ogólnej powierzchni mieszkalnej lokalu, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa mniej niż 10 m2;

10) **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu;

11) **liście przydziału mieszkań** – należy przez to rozumieć listę osób, które w wyniku weryfikacji warunków socjalno-mieszkaniowych kwalifikują się do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu;

12) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o najem lub zamianę lokalu na zasadach określonych w niniejszej uchwale;

13) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku o najem lub zamianę lokalu lub podaniu o ponowne zawarcie lub przedłużenie umowy najmu lokalu,

14) **skierowaniu** – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu bądź najmu socjalnego lokalu wydany przez Prezydenta Miasta Stalowej Woli lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;

15) **Komisji Mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową przy Radzie Miejskiej w Stalowej Woli;

16) **Prezydencie Miasta** – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Stalowa Wola;

17) **Wydziale** – należy przez to rozumieć właściwy Wydział Urzędu Miasta w Stalowej Woli do rozpatrywania spraw lokalowych;

18) **Administratorze** – należy przez to rozumieć Zakład Administracji Budynków w Stalowej Woli lub inny podmiot administrujący mieszkaniowym zasobem Gminy.

**§ 3.**

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

**§ 4.**

Ewidencję lokali będących w zasobie mieszkaniowym Gminy prowadzi Administrator.

**Rozdział II.**
**Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony**

**§ 5.**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przedmiotem najmu wyłącznie na rzecz pełnoletnich osób fizycznych.

2. W uzasadnionych przypadkach Prezydenta Miasta może udzielić pisemnego zezwolenia na oddanie lokalu do bezpłatnego używania albo podnajem na rzecz osób, których średnia miesięczna wysokość dochodów, osiągniętych w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 i 2 Ustawy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza 250%.

**§ 6.**

1. Uprawnienie do najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy,

2) są członkami gospodarstw domowych o niskich dochodach,

3) nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Prezydent Miasta, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej może zwolnić z warunków, o których mowa w ust. 1.

**§ 7.**

1. Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

2. Spełnienie przesłanki nadmiernego zaludnienia, nie jest wymagane, jeżeli o przydział lokalu ubiegają się osoby:

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

2) 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;

3) opuszczające ośrodki wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie lub domy dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, nie mające możliwości powrotu do lokalu, w którym przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały;

4) zamieszkujące w lokalu będącym przedmiotem najmu socjalnego lub w pomieszczeniu tymczasowym, jeśli w wyniku przydziału lokalu na czas nieoznaczony dokonają wydania Gminie dotychczas zajmowany lokal lub pomieszczenie tymczasowe;

5) zamieszkujące w mieszkaniu chronionym.

**§ 8.**

Pierwszeństwo przy zawieraniu umów najmu lokalu na czas nieoznaczony z zasobu Gminy przysługuje osobie:

1) zamieszkującej w lokalu o nadmiernym zaludnieniu

2) umieszczonej na liście przydziału mieszkań w latach poprzednich,

3) która jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,

4) która jest wychowankiem placówki opiekuńczo – wychowawczej znajdującej się na terenie Gminy lub rodziny zastępczej, której miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy,

5) przebywającej w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy,

6) zakwalifikowanej na liście przydziału mieszkań, a zamieszkującej w lokalu na warunkach najmu socjalnego lokalu,

7) która utraciła lokal na skutek zdarzenia losowego (klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru),

8) ubiegającej się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub na niższej kondygnacji – ze względu na wiek lub stan zdrowia.

**§ 9.**

1. Prezydent Miasta, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej, może wydzielić spośród lokali zwolnionych przez najemców część lokali wymagających znacznego remontu i przeznaczyć je osobom umieszczonym na liście przydziału mieszkań, które zobowiążą się dokonać remontu we własnym zakresie, bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów.

2. Prezydent Miasta wskaże lokale, o których mowa w ust. 1, uwzględniając kolejność wynikającą z listy przydziału mieszkań, a także biorąc pod uwagę strukturę rodziny.

3. Z osobą, która uzyskała skierowanie, Prezydent Miasta zawiera porozumienie o zakresie i terminie przeprowadzenia remontu uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu, przy czym konieczne jest pisemne zobowiązanie się przyszłego najemcy, że nie będzie ubiegał się o zwrot poniesionych nakładów.

4. Umowa, o której mowa w ust. 3, zawierana jest na czas nieoznaczony i określa wzajemne prawa i obowiązki najemcy oraz wynajmującego lokal.

5. Osoby, o których mowa w ust. 3 mogą być zwolnione w całości lub części z obowiązku wpłacenia kaucji mieszkaniowej.

**§ 10.**

1. Prezydent Miasta, na wniosek najemcy lub osoby, która uzyskała skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, może wyrazić zgodę na zwolnienie z czynszu, w zamian za wykonanie we własnym zakresie przez wnioskodawcę nakładów koniecznych niezbędnych do zamieszkiwania w przydzielonym lokalu.

2. Wysokość zwolnienia z czynszu nie może przekraczać wartości nakładów, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, obliczonych przez Administratora.

3. Szczegółowe warunki zwolnienia z czynszu zostaną określone w umowie zawartej przez Administratora z wnioskodawcą.

**§ 11.**

1. Zawarcie umowy najmu z osobą umieszczoną na liście przydziału mieszkań uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal.

3. W wyjątkowych przypadkach Prezydent Miasta może częściowo lub całkowicie zwolnić z wpłacenia należnej kaucji po uprzednim zasięgnięciu opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

**§ 12.**

Administrator, co 3 lata, weryfikuje spełnianie przez najemców lokali oddanych w najem lub podnajem na czas nieoznaczony, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. W przypadku przekroczenia wskazanego kryterium, stosuje się przepisy ustawy dotyczące ustalenia nowej wysokości czynszu za najem lokalu.

**Rozdział III.**
**Zasady najmu socjalnego lokali**

**§ 13.**

Uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy,

2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,

3) są członkami gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach.

**§ 14.**

1. Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

2. Spełnienie przesłanki nadmiernego zaludnienia, nie jest wymagane, jeżeli o przydział lokalu ubiegają się osoby:

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

2) 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;

3) opuszczające ośrodki wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie lub domy dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, nie mające możliwości powrotu do lokalu, w którym przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały;

4) opuszczające dotychczas zajmowane lokale pozostawiając je do dyspozycji Gminy

5) zamieszkujące w mieszkaniu chronionym,

6) opuszczające zakład karny, jeśli trafiły do niego z naszej Gminy i nie mające możliwości powrotu do dotychczasowego miejsca zamieszkania.

**§ 15.**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, o których mowa w § 8 pkt 1-5.

2. Odrębnie od zasad ustalonych w niniejszym rozdziale odbywa się realizacja wyroków eksmisyjnych, mając na uwadze uwzględnienie zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i środkami finansowymi gminy.

**§ 16.**

1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres 2 lat.

2. Z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wynika z orzeczonego wyroku umowę najmu zawiera się na okres 1 roku.

**§ 17.**

Jeżeli dochód osób zamieszkujących w danym lokalu przekroczy wartości określone dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, umowę najmu można zawrzeć na czas nieoznaczony pod warunkiem, że dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust 1 i 2, nie przekracza:

a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

b) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

**Rozdział IV.**
**Zasady dokonywania zamian lokali**

**§ 19.**

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być zamieniane, po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta wyrażonej na piśmie:

1) na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej;

2) na lokale o równorzędnej powierzchni użytkowej, położone na niższej kondygnacji, gdy w skład gospodarstwa domowego ubiegającego się o zamianę wchodzi osoba posiadająca aktualne orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, która to niepełnosprawność i jej stopień uzasadniają konieczność dokonania zamiany lokalu;

3) na lokale o większej powierzchni mieszkalnej, w przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego ubiegającego się o zamianę wchodzi osoba posiadająca aktualne orzeczenie o niepełnosprawności z przyznanym prawem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju,

4) pomiędzy zainteresowanymi stronami na zgodny wniosek stron, z których co najmniej jedna zajmuje lokal wchodzący w skład zasobu Gminy, na lokale pozostające w dyspozycji innych osób fizycznych, pod warunkiem uzyskania zgody tych osób i zarządców tych lokali.

2. Prezydent Miasta odmówi wyrażenia zgody na zamianę, jeśli w wyniku zamiany wystąpiłoby nadmierne zaludnienie lokalu lub gdy lokal wchodzący w skład zasobu Gminy miałby zostać zajęty przez osoby:

1) które posiadają zaległości czynszowe lub zaległości z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, chyba że inny najemca zadeklaruje i przejmie spłatę jego zadłużenia;

2) naruszają postanowienia regulaminu porządku domowego.

**§ 20.**

1. Lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu nie podlegają zamianie.

2. Prezydent Miasta może postanowić inaczej, w przypadkach szczególnie uzasadnionych względami społecznymi.

**Rozdział V.**
**Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu oraz ponowne zawarcie umowy najmu**

**§ 21.**

1. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami:

1) pozostałymi w lokalu, po opuszczeniu go na stałe przez najemcę (krąg osób bliskich najemcy tj. dziećmi najemcy i jego współmałżonkami, innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych a także z rodzicami, rodzeństwem i dziadkami najemcy lub współmałżonka, jeśli na stałe zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż dwa lata do rozwiązania stosunku najmu i jeśli nie mają możliwości zamieszkania z nim lub zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

2) które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu tj. rodzicami, dziadkami i wnukami najemcy lub współmałżonka pozostałymi w lokalu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili śmierci najemcy i jeśli nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

2. Prezydent Miasta wyrazi zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 pkt 2 oraz w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, wspólnie zamieszkałymi z najemcą, nie posiadającymi tytułu prawnego do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego i nie mającymi możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, w przypadku gdy najemca wyrazi zgodę na rozwiązanie umowy najmu z jednoczesnym wskazaniem osoby, z którą Prezydent Miasta winien zawrzeć umowę najmu.

3. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, inną niż wymieniona w ust. 1 pkt 2, pozostałą w lokalu po śmierci najemcy o ile osoba ta uprawniona była do zamieszkiwania wraz ze zmarłym najemcą na podstawie decyzji o przydziale tego lokalu lub umowy najmu i zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci, a ponadto nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego i jeśli nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

**§ 22.**

1. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu tego samego lokalu z osobami, które utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu, o której mowa w ust. 1 jest:

1) stałe zamieszkiwanie w lokalu przez wnioskodawcę,

2) ustanie przyczyny utraty tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, brak zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

3. Wybór osób, z którymi zostanie zawarta umowa najmu należy do Prezydenta Miasta.

**§ 23.**

1. Po wygaśnięciu umowy, o której mowa w § 16, Prezydenta Miasta może zawrzeć kolejną umowę najmu socjalnego lokalu, jeżeli wnioskodawca nie posiada zaległości z tytułu zajmowania danego lokalu oraz są spełnione kryteria, o których mowa w § 13.

2. Dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu tego samego lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego lokalu w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi.

3. Prezydent Miasta może odmówić ponownego zawarcia umowy najmu socjalnego tego samego lokalu mając na uwadze ilość osób zamieszkujących w lokalu oraz metraż lokalu. W takim przypadku, przy spełnieniu warunków wskazanych w ust. 1, Prezydent Miasta wskaże wnioskodawcy inny lokal na warunkach najmu socjalnego lokalu.

**Rozdział VI.**
**Lokale zamienne**

**§ 24.**

1. Uprawnienie do najmu lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje gdy:

1) zachodzi konieczność opróżnienia lokalu, wchodzącego w skład zasobu Gminy, ze względu na rodzaj koniecznej naprawy,

2) zachodzi konieczność rozbiórki lub remontu budynku, wchodzącego w skład zasobu Gminy,

3) zachodzi konieczność przekwaterowania najemców z nieruchomości przeznaczonej do zbycia przez Gminę,

4) zachodzi konieczność opróżnienia lokali położonych w gminnych budynkach placówek oświatowych,

5) zachodzi potrzeba zmiany przeznaczenia lokalu i przekwalifikowania go na lokal użytkowy.

2. Umowę najmu lokalu zamiennego przydzielanego w związku z remontem zawiera się na czas trwania remontu. W pozostałych przypadkach umowę zawiera się na czas nieoznaczony albo na czas oznaczony, jeśli najemca zajmował lokal na zasadach najmu socjalnego lokalu.

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

**§ 25.**

1. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

1) Zamiany wanny na brodzik,

2) Poszerzenia otworów drzwiowych,

3) Wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

2. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

**Rozdział VIII.**
**Zasady przeznaczania lokali na mieszkania chronione (wspierane i treningowe) i ich funkcjonowanie**

**§ 26.**

1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład zasobu na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego 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, pod warunkiem posiadania wolnego lokalu spełniającego określone wymagania.

2. Lokal taki przekazuje się jednostce na czas oznaczony bądź nieoznaczony.

3. Z chwilą przekazania, na jednostce spoczywać będzie obowiązek opłacenia czynszu i innych należnych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

**Rozdział IX.**
**Obniżki czynszu**

**§ 27.**

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

1) wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na osobę, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie może przekraczać 30% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,

2) nie korzystał z dodatku mieszkaniowego w okresie ostatnich 6 miesięcy.

2. W przypadku spełnienia warunków określonych w ust 1, na wniosek najemcy udziela się obniżki w wysokości:

1) 30% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa jest niższy niż 20% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego oraz niższy niż 40% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;

2) 20% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa mieści się w przedziale od 20% do 30% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego oraz w przedziale od 40% do 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

3. Obniżki czynszu udziela się na okres 6 miesięcy.

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

**§ 28.**

1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2. Do wniosku dołącza się;

1) dokumenty potwierdzające bycie członkiem wspólnoty samorządowej, które może być wykazane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi dokumentami, w tym m.in.:

a) zameldowaniem na pobyt stały na terenie Gminy

b) zatrudnieniem na terenie Gminy

2) deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,

3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego

4) wszelkie dokumenty uzasadniające zastosowanie pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien być złożony na stosownym druku.

4. Świadczenie przez wnioskodawcę nieprawdy lub zatajenie danych dotyczących jego sytuacji mieszkaniowej i materialnej, niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i zawarcia umowy najmu może skutkować odstąpieniem od realizacji wniosku.

5. Wnioski przyjmuje Wydział, który sprawdza je pod względem formalnym.

6. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, deklaracji, oświadczeń lub innych dokumentów, Wydział wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia, określając jednocześnie termin uzupełnienia do 30 dni. Wniosek nieuzupełniony we wskazanym terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

7. Wnioskodawca po pozytywnej weryfikacji zobowiązany jest do informowania Wydziału o wszelkich zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

8. Na wezwanie Wydziału wnioskodawca, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, zobowiązany jest do zaktualizowania wniosku o przydział lokalu oraz oświadczeń i dokumentów dołączonych do wniosku.

9. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 8, w terminie określonym w wezwaniu, bez podania uzasadnienia, uznane zostanie za rezygnację z ubiegania się o przydział lokalu i spowoduje odstąpieniem od realizacji wniosku.

10. Jeżeli przeprowadzona weryfikacja wykaże zmianę sytuacji wnioskodawcy, w wyniku której przestał on spełniać kryteria kwalifikujące do udzielenia pomocy mieszkaniowej, odstępuje się od dalszej realizacji wniosku.

11. Sytuacja mieszkaniowa jest oceniana według miejsca zamieszkania wnioskodawcy. W razie rozbieżności pomiędzy miejscem zamieszkania, a miejscem zameldowania wnioskodawcy lub osób wymienionych we wniosku, ocenie podlegają warunki panujące w miejscu zamieszkania. Ocena sytuacji mieszkaniowej dotyczy wszystkich osób objętych wnioskiem.

12. Prawidłowo wypełnione wnioski, wraz z kompletem dokumentów, Wydział przekazuje Komisji Mieszkaniowej celem zaopiniowania,

13. Członków Komisji Mieszkaniowej wybiera Rada Miejska spośród radnych.

14. Komisja Mieszkaniowa może przeprowadzić wizję lokalową na okoliczność potwierdzenia danych zawartych we wniosku.

15. Opinii Komisji Mieszkaniowej podlegać będą również wszelkie wnioski i podania przekazane dyspozycją Prezydenta Miasta do zaopiniowania.

16. Zaopiniowane wnioski przez Komisję Mieszkaniową są przedstawiane Prezydentowi Miasta do akceptacji.

17. Po zaopiniowaniu wniosków Komisja Mieszkaniowa przyjmuje projekt listy przydziału mieszkań z mieszkaniowego zasoby Gminy i przedkłada go Prezydentowi Miasta do zatwierdzenia.

18. Od projektu listy przydziału mieszkań wnioskodawcom przysługuje prawo wniesienia zastrzeżeń co do prawidłowości rozpatrzenia wniosku, które można złożyć w terminie 30 dni od daty ogłoszenia projektu do publicznej wiadomości.

19. Po rozpatrzeniu wniesionych zastrzeżeń Komisja Mieszkaniowa przyjmuje ostateczne listy przydziału mieszkań z zasoby Gminy i przedkłada je Prezydentowi Miasta do zatwierdzenia.

20. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta projekty listy przydziału mieszkań oraz ostateczne listy przydziału mieszkań podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Gminy, na okres co najmniej 30 dni.

21. Realizacja listy przydziału mieszkań polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu.

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

23. W razie odmowy zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony ze strony uprawnionej przedstawia się drugą ofertę.

24. Nieodebranie korespondencji kierowanej na wskazany w złożonym przez wnioskodawcę wniosku adres do doręczeń, bądź nieudzielenie odpowiedzi w terminie wskazanym w korespondencji bez uzasadnienia, uznaje się za odmowę przyjęcia propozycji najmu.

25. Nieprzyjęcie żadnej z dwóch propozycji ofert zawarcia umowy najmu lokalu traktowane będzie jako rezygnacja wnioskodawcy z najmu lokalu a wniosek zostanie uznany jako zrealizowany.

26. Odmowa przyjęcia propozycji najmu socjalnego lokalu jest równoznaczna z rezygnacją wnioskodawcy z najmu lokalu a wniosek zostanie uznany za zrealizowany.

27. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu zawiera się niezwłocznie po wydaniu skierowania, nie później niż w terminie 14 dni od dnia doręczenia skierowania uprawnionym do zawarcia takiej umowy najmu. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej, skierowanie traci ważność.

28. Osoby objęte listami przydziału mieszkań, sporządzoną według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu.

29. Realizacja list przydziału mieszkań odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

**Rozdział XI.**
**Przepisy końcowe**

**§ 29.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta

**§ 30.**

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

**§ 31.**

Traci moc Uchwała Nr XXXVII/730/02 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 8 marca 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego 2003 r. Nr 27 poz. 491 z późn. zm.)