

Uchwała Nr VI/73/2007
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 stycznia 2007 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu miasta Rzeszowa**

Na podst. art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591z 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 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.)

Rada Miasta Rzeszowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1.

- 1.Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu miasta Rzeszowa, 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. Mieszkaniowy zasób miasta Rzeszowa może być powiększany poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny nadbudowy, rozbudowy lub adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych, w tym: strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń znajdujących się w budynkach stanowiących własność miasta Rzeszowa.
- 3.Kontrolę społeczną nad sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Rzeszowa sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.
- 4.Tryb pracy Komisji Mieszkaniowej określi Regulamin ustalony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.

§ 2.

1. Plekroć 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) osobie będącej stałym mieszkańcem Rzeszowa należy przez to rozumieć osobę, która udokumentuje zameldowanie na pobyt stały w granicach administracyjnych Rzeszowa co najmniej przez ostatnie 5 lat od daty złożenia wniosku ,
 - 4) osobie pozostającej w trudnych warunkach materialnych należy rozumieć osobę której średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie dwunastu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
 - 5) miesięcznym dochodzie – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane przez wnioskodawcę poprzez poświadczenie wydane w szczególności przez pracodawcę, Urząd Pracy lub Urząd

Skarbowy. Za dochód miesięczny uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej. Poświadczenia o wysokości dochodu aktualizowane będą w trakcie rozpatrywania wniosku, w czasie sporządzania wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu komunalnego lokalu mieszkalnego.

- 6) najniższej emeryturze należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych za ostatni rok,
- 7) za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkujejącą w lokalu:
 - a) w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5,0 m² ogólnej powierzchni pokoi,
 - b) nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 8) metraż, o którym mowa w pkt.7 należy potwierdzić w administracji budynku lub u właściciela budynku w przypadku domu jednorodzinnego i dołączyć dokument potwierdzający metraż budynku,
- 9) za osobę bezdomną uważa się osobę, która nie posiada stałego zameldowania a ostatnim miejscem zameldowania był Rzeszów i do dnia złożenia wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego lub socjalnego nie upłynęło więcej niż dziesięć lat od wymeldowania ,
- 10) Osoba, która zbyła mieszkanie własnościowe lub wypowiedziała umowę najmu w okresie krótszym niż dziesięć lat od daty złożenia wniosku nie jest uważana za osobę bezdomną.

§ 3.

1. Gmina realizując ustawowe zadania własne, zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale socjalne, lokale zamienne, lokale mieszkalne przeznaczone dla osób o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu niniejszej uchwały.
2. Lokale mieszkalne usytuowane na parterze w pierwszej kolejności są wynajmowane osobom niepełnosprawnym
3. Zawarcie umów najmu lokali następuje na podstawie:
 - 1) skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Prezydenta Miasta Rzeszowa,
 - 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
 - 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu
4. Gmina Rzeszów wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) są stałymi mieszkańcami Rzeszowa,
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu w innej miejscowości, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,
 - 3) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.
5. Warunki określone w ust. 4 nie dotyczą osób, z którymi zawierane będą umowy w trybie wskazanym w §12 niniejszej uchwały.
6. Warunek określony w ust. 4 pkt. 3 nie dotyczy osób, którym przysługuje:
 - 1) uprawnienie do lokalu socjalnego uzyskanego w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - 2) uprawnienie do lokalu zamiennego.
7. Wymóg pełnoletności określony w ust. 4 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego.

8. 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.

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, do którego załącza:
 - 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Rzeszów wnioskodawcy i współmałżonka,
 - 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów wnioskodawcy i współmałżonka.
 - 3) poświadczenie dotyczące stanu majątkowego wnioskodawcy i współmałżonka.
2. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.
3. 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 skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.
4. Osoby, które złożyły wnioski mieszkaniowe przed dniem wejścia w życie uchwały, bądź których wniosek został przyjęty do realizacji, nie tracą uprawnień do ubiegania się o lokal mieszkalny.

Rozdział II. Repatrianci

§ 5.

Gmina Miasto Rzeszów może rocznie przekazać jeden lokal mieszkalnych na rzecz repatriantów i członków najbliższej rodziny na terenie Gminy Rzeszów- ustawa z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz.U. z 2000 r. nr 106, poz. 1118).

Rozdział III. Najem lokali socjalnych

§ 6.

Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) są wychowankami domów dziecka lub rodzin zastępczych działających na terenie miasta Rzeszowa lub poza nim, ale są stałymi mieszkańcami Rzeszowa i opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności.
- 3) utraciły mieszkanie komunalne wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

§ 7.

1. Lokale mieszkalne będące mieszkaniowym zasobem gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w art.2 ust.1 pkt.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Na lokale socjalne przydzielane z tytułu realizacji wyroków sądowych przeznaczane będą wyłącznie lokale o obniżonym standardzie.

3. Pełny standard, przy zachowaniu zasady zapewnienia 5,0 m² powierzchni mieszkalnej na każdą uprawnioną do zamieszkania osobę, mogą mieć lokale socjalne przydzielane:
- 1) osobom umieszczonym na prawomocnych wykazach osób kierowanych do zawarcia umowy najmu,
 - 2) wychowankom domów dziecka lub wychowankom rodzin zastępczych,
 - 3) z tytułu realizacji wyroków sądowych na podstawie których nastąpiło wstąpienie w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 8.

1. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdujące się w niedostatku, tj. osoby, których dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych.
2. Za osoby pozostające w niedostatku uważa się osoby, których mowa w § 3 pkt 3 niniejszej uchwały i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie dwunastu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku:
 - 1) nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 9.

1. Umowę najmu w lokalach socjalnych zawiera się na okres jednego roku.
2. Umowę tę można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, tj. spełnia kryteria uchwały określające uprawnienia do wynajęcia lokalu socjalnego.
3. W przypadku, gdy przedstawione dochody przekraczają wysokość uprawniającą do wynajmowania lokalu socjalnego i pozwalają na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia kaucji, zgodnie z postanowieniami § 11 niniejszej uchwały.

Rozdział IV.

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 10.

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:
 - 1) uprawnione są do otrzymania lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w § 1 uchwały,
 - 2) spełniają kryteria mieszkaniowe określone w uchwale oraz uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, a prace adaptacyjne wykonały na własny koszt,
 - 3) zaliczane są do kręgu osób bliskich najemcy, o których mowa w § 17 ust. 1 pkt. 2 niniejszej uchwały
 - 4) spełniają kryteria mieszkaniowe i dochodowe określone w uchwale i ubiegają się o poszerzenie zajmowanego lokalu mieszkalnego o lokal znajdujący się we wspólnym układzie, zwolniony przez dotychczasowego najemcę, pod warunkiem, że w wyniku poszerzenia łączna powierzchnia mieszkalna nie przekroczy 10 m² na członka gospodarstwa domowego.

2. W razie konieczności wykwaterowania najemcy na czas remontu zajmowanego lokalu w uzasadnionych przypadkach podyktowanych sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia gmina może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział V.

Zasady weryfikacji i kwalifikowania wniosków o zawarcie umowy najmu

§ 11

1. Wnioski o najem lokalu przyjmuje Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa .
2. Wnioski mieszkaniowe rozpatrywane są w kolejności złożenia (decyduje data wpływu wniosku).
3. Przypadki, w których z uwagi na szczególnie trudną sytuację życiową wnioskodawcy niezbędna jest szybka pomoc w zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, mogą być rozpatrywane w drodze wyjątku poza kolejnością.
4. O wynajem lokalu w zasobach mieszkaniowych miasta Rzeszowa mogą ubiegać się osoby spełniające kryteria niniejszej uchwały. Kryteria te muszą być spełnione łącznie zarówno w dacie złożenia wniosku mieszkaniowego, jak i w dniu przyznania prawa do wynajęcia lokalu w mieszkaniowym zasobie miasta Rzeszowa t.j. umieszczenia na prawomocnym wykazie osób kierowanych do zawarcia umowy najmu.
5. Biuro Gospodarki Mieniem miasta Rzeszowa odpowiada za weryfikację każdego wniosku pod względem merytorycznym w zakresie:
 - 1) spraw meldunkowych,
 - 2) metrażu zajmowanej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkujejącą w dotychczasowym lokalu oraz mieszkaniu współmałżonka,
 - 3) wysokości dochodów z okresu 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz w trakcie ostatecznego rozpatrywania wniosku przy opracowywaniu kolejnego wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu.
6. Wnioski osób bezdomnych mogą być rozpatrywane w oparciu o opinię Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Towarzystwa Pomocy im. Brata Alberta, Wydziału Postpenitencjarnego Sądu Wojewódzkiego oraz kuratora sądowego.
7. W razie przekroczenia 5,0 m² powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkujejącą wspólnie z wnioskodawcą i będącą jednocześnie na stałe zameldowaną z wnioskodawcą w lokalu, wnioskodawca zostanie poinformowany , że nie przysługuje mu prawo do ubiegania się o wynajem mieszkania komunalnego.
8. Jeżeli małżonkowie ubiegający się o wynajem mieszkania komunalnego są na stałe zameldowani pod różnymi adresami, warunek nieprzekroczenia 5,0m² powierzchni mieszkalnej na jedną zamieszkujejącą osobę musi być spełniony przez każdego z nich.
9. Wnioskodawca zamieszkujejący w domu prywatnym zobowiązany jest do wniosku dołączyć dokument potwierdzający powierzchnie mieszkalną domu.
10. Przekroczenie o 10% wysokości dochodów w przeliczeniu na jedna osobę w chwili składania wniosku nie dyskwalifikuje wnioskodawcy, jeżeli spełnione są pozostałe warunki, ponieważ dochody uaktualniane są w trakcie ostatecznego rozpatrywania sprawy (przed umieszczeniem osoby zainteresowanej na wykazie) i mogą do tego czasu ulec zmianie.
11. Zweryfikowane przez Biuro Gospodarki Mieniem wnioski mieszkaniowe przekazywane są 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.
12. Dane zawarte we wniosku oraz wyniki ewentualnych wizji lokalowych stanowią podstawę do wyrażenia przez Komisję Mieszkaniowa ostatecznej opinii w sprawie

- umieszczenia lub nieumieszczenia wnioskodawcy na wykazie osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zwanym dalej „wykazem”.
13. Po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Rzeszowa wykaz podawany jest do publicznej wiadomości przez wywieszenie przez okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa.
 14. Złożone w okresie wywieszenia wykazu odwołania rozpatrzone zostaną wspólnie przez Biuro Gospodarki Mieniem oraz Komisję Mieszkaniową w okresie 14 dni.
 15. Następny wykaz zostanie opracowany i podany do publicznej wiadomości po zrealizowaniu w całości wykazu poprzedniego.
 16. W przypadku odmowy przyjęcia proponowanego lokalu zainteresowany zobowiązany jest do pisemnego podania powodu odmowy.
 17. Nieprzyjęcie dwóch propozycji traktowane będzie jako rezygnacja wnioskodawcy z wynajęcia lokalu komunalnego i skutkować będzie skreśleniem danej osoby z wykazu, a jej wniosek mieszkaniowy uznany zostanie jako ostatecznie rozpatrzony.
 18. Osoba skreślona z prawomocnego wykazu może ponowić starania o wynajęcie lokalu w zasobach mieszkaniowych Rzeszowa, ale jej wniosek zostanie rozpatrzony w kolejności wynikającej z daty jego ponownego złożenia w grupie wniosków złożonych w danym roku kalendarzowym.
 19. W przypadku zmiany stałego zameldowania wnioskodawcy jego wniosek traktowany będzie jako nowo złożony i rozpatrywany zgodnie z datą zgłoszenia tej zmiany, chyba że zmiana adresu nastąpiła z ważnych, nie zawinionych przez wnioskodawcę przyczyn.

Rozdział VI.

Wynajem lokali dla kadry niezbędnej dla Miasta Rzeszowa

§ 12.

1. Gminne lokale mieszkalne mogą być również wynajmowane osobom tworzącym kadre niezbędną dla rozwoju Rzeszowa w tym pracownikom naukowym zatrudnionym na I etacie w jednej z rzeszowskich uczelni - bez względu na wysokość uzyskiwanych przez nie dochodów i nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeszowa .
2. Wniosek osoby o której mowa w ust. 1 wymaga:
 - 1) opinii Komisji Mieszkaniowej.
 - 2) pisemnego poparcia zwierzchnika placówki.
3. Osobom wskazanym w ust 1 lokal mieszkalny zostanie przydzielony na czas zawartej umowy o pracę.
4. Po upływie 15 letniego okresu zatrudnienia w Rzeszowie lub po przejściu na emeryturę główny najemca lokalu może ubiegać się o przeniesienie prawa własności lokalu na swoją rzecz na ogólnie obowiązujących zasadach.
5. W przypadku nieprzepracowania minimum 15 letniego okresu zatrudnienia najem ulega rozwiązaniu, a najemca lokalu zobowiązany jest do opróżnienia zajmowanego lokalu w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy o pracę.
6. Umowa zawarta z osobą określoną w ust. 1 może być rozwiązana w drodze wypowiedzenia przez każdą ze stron, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Rozdział VII. Zamiana lokali

§ 13.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wniosek najemcy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały mogą być zamieniane za zgodą Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa:
 - 1) na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - 2) na lokale o równorzędnej powierzchni użytkowej, ale położone na niższej kondygnacji, gdy o zamianę ubiega się osoba o ograniczonej sprawności ruchowej,
 - 3) na lokale o większej powierzchni użytkowej, ze względu na nadmierne zaludnienie.
2. Wnioski są rozpatrywane w kolejności ich złożenia (decyduje data wpływu wniosku)
3. Do zamiany lokalu mogą być zakwalifikowane osoby, które spełnią łącznie niżej wymienione kryteria zarówno w dacie złożenia wniosku, jak i w dniu przyznania prawa do wynajęcia lokalu czyli umieszczenia na prawomocnym wykazie osób kierowanych do zawarcia umowy najmu:
 - 1) wnioskodawca jest głównym najemcą lokalu,
 - 2) zgodę na zamianę wyrażą wszystkie osoby pełnoletnie zamieszkujące w lokalu,
 - 3) lokal dotychczas zajmowany nie jest zadłużony.
4. Wnioskodawca pozostawia do dyspozycji gminy mieszkanie odnowione w zakresie ustalonym w protokole zdawczo odbiorczym w terminie 30 dni od daty przyjęcia propozycji mieszkaniowej.
5. Zamiany, o których mowa w ust.1 pkt 2 realizowane są w pierwszej kolejności.
6. Nie przyjęcie 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 ostatecznie rozpatrzony.
7. Zweryfikowane Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa 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. Dane zawarte we wniosku oraz wyniki ewentualnych wizji lokalowych stanowią podstawę do wyrażenia przez Komisję Mieszkaniową ostatecznej opinii w sprawie umieszczenia lub nieumieszczenia wnioskodawcy na liście osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z tytułu zamiany.
9. Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa sporządza raz na rok wykaz osób kierowanych do zamiany lokalu. Wykaz podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.
10. Lokale mogą być zamieniane pomiędzy zainteresowanymi stronami, z których co najmniej jedna zajmuje lokal komunalny, na lokale pozostające w dyspozycji innych osób prawnych lub fizycznych, pod warunkiem uzyskania zgody tych osób na dokonanie zamiany oraz po spłacie zobowiązań z tytułu najmu, jeśli takowe istnieją
11. Dopuszcza się odmowę dokonania dobrowolnej zamiany w przypadku, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeszów, w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie.
12. 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.
13. Wnioskodawca, który otrzymał mieszkanie komunalne, o zamianę mieszkania może ubiegać się po upływie 10 lat od otrzymania przydziału z wyjątkiem osób o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2.

Rozdział VIII. Kaucja

§ 14.

1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Wysokość kaucji wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa jest zawierana w związku z zamianą lokalu a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

Rozdział IX Najem lokali w drodze przetargu

§ 15.

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², należące do mieszkaniowego zasobu miasta Rzeszowa, mogą być wynajmowane (bez możliwości podnajmu) za zapłatą czynszu wolnego najemcy wyłonionemu w drodze przetargu.
2. Wywoławcza stawka czynszu, nie może być niższa niż 220 % stawki bazowej obowiązującego czynszu.
3. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 1, może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od zawarcia umowy najmu. Nie dotyczy to przypadku, gdy sprzedaż tego lokalu spowoduje wyodrębnienie własności ostatniego lokalu.

Rozdział X Podnajem lokali

§ 16.

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. Zgoda na podnajem lokalu w całości lub w części na wniosek najemcy, Gmina może wydać w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:
 - 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania nie dłużej niż sześć miesięcy,
 - 2) leczenia.
3. Odmawia się zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres czasowy 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 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

Rozdział XI. Legalizacja najmu lokalu

§ 17.

1. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu są osoby:
- 1) posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu na podstawie przepisów ustawy: art. 30, art. 31 i art. 33 oraz art. 680¹ i art. 691 Kodeksu cywilnego,
 - 2) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 kodeksu cywilnego pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat do ustania stosunku najmu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (dotyczy: małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, osób przysposobionych i przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą),
 - 3) zajmujące lokal położony w budynku, przejętym do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Rzeszów w przypadku: legitymowania się umową najmu lokalu zawartą przez poprzedniego wynajmującego na czas nieoznaczony i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu położonego w gminie Miejskiej Rzeszów lub pobliskiej miejscowości,
 - 4) zajmujące lokal położony w budynku hotelowym, przejętym do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Rzeszów, w przypadku: udokumentowania zgody poprzedniego wynajmującego na zamieszkiwanie w tym lokalu przez okres co najmniej dwóch lat i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu położonego w gminie Miejskiej Rzeszów lub pobliskiej miejscowości
 - 5) zajmujące lokal mieszkalny przejęty do zasobu gminy na podstawie odrębnych ustaw.
2. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, na wniosek osoby, wobec której, z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych

Rozdział XII. Adaptacja powierzchni niemieszkalnej na lokale

§ 18.

1. Adaptacja powierzchni niemieszkalnych w budynkach, w którym gmina jest wyłącznym właścicielem odbywa się na wniosek osoby spełniającej następujące warunki:
- 1) jest stałym mieszkańcem Rzeszowa,
 - 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu na terenie gminy Miejskiej Rzeszów lub w pobliskiej miejscowości,
 - 3) spełnia kryteria dochodowe niniejszej uchwały.
2. Wnioskodawca zobowiązany jest udokumentować posiadanie środków finansowych niezbędnych do przeprowadzenia adaptacji.

Rozdział XIII. Obniżka czynszu

§ 19.

1. O obniżkę czynszu może starać się najemca, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym. obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
2. Osoba, która nie korzysta z dodatku mieszkaniowego i nie korzystała w okresie ostatnich 12 miesięcy.
3. Osoba, która nie jest najemcą lokalu socjalnego.

§ 20.

1. Obniżkę czynszu o 15 % udziela się na wniosek najemcy stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, którego średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa jest:
 - 1) większy niż 60 % i mniejszy lub równy niż 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) większy niż 35 % i mniejszy lub równy niż 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
2. Obniżkę czynszu o 30 % udziela się wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa jest mniejszy lub równy 35 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

§ 21.

Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa niż stawka czynszu w lokalu socjalnym.

§ 22.

1. W okresie obowiązywania obniżki czynszu, w przypadku gdy najemca nie wpłaci obniżonego czynszu w terminie. jest obowiązany opłacać czynsz w normalnej wysokości.
2. Obniżek czynszów nie stosuje się do czasu, gdy wysokość miesięcznej maksymalnej stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział XIV Utrzymanie lokali

§ 23.

1. W zakresie utrzymania technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Rzeszowa do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz otoczenia budynku,

- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.
 - 3) dokonywanie napraw lokali, napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, w tym:
 - 4) naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej - po okresie technicznego zużycia,
 - 6) wymiana podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
 - 7) wymiana pieców grzewczych oraz tynków.
2. Wymiany wymienione w ust.3 będą uwarunkowane uregulowaniem wszelkich ewentualnych zaległości czynszowych.

§ 24.

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia budynku oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych z wymianą zużytych elementów,
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
3. Poza naprawami, o których mowa w ust.2. najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
4. Do obowiązków najemcy należy ponadto:
 - 1) wymiana na własny koszt (bez możliwości uzyskania od wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów) stolarki drzwiowej wewnętrznej oraz drzwi piwnicznych,
 - 2) odmalowanie i uzupełnienie wykładzin ścian (np. boazerii, płytek, tapet) w wyniku prowadzonych remontów, usuwania awarii itp.,

3) wymiana na własny koszt (bez możliwości uzyskania od wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów) kuchni, trzonów kuchennych, przepływowych grzejników wody, podgrzewaczy wody, wanien, misek ustępowych wraz z lejkiem gumowym i sedesem, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych, urządzeń splukujących („dolnopłuk”, „górnopłuk”) wraz z zaworem kątowym i wężykiem, zaworów spluczkowych, baterii stojących wraz z połączeniem elastycznym, wodomierzy.

§ 25.

1. Remont pustostanu obejmuje jedynie podstawowy zakres prac niezbędnych do ponownego zasiedlenia lokalu przez nowego najemcę.
2. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy opróżnieniu lokalu.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 27.


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

§ 28.

Traci moc uchwała Nr LXI/222/2001 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Rzeszowa.

Przewodniczący

Rady Miasta Rzeszowa


Konrad Fijolek

UZASADNIENIE

Nowelizacja z grudnia 2004 r. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 7 lutego 2005 r. Dziennik Ustaw nr 31), nałożyła na gminę obowiązek pomocy rodzinom nisko uposażonym poprzez stosowanie obniżek czynszowych. Brak stosownych regulacji prawnych w uchwale Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 grudnia 2001 r. wymaga podjęcia nowej uchwały, która wyjdzie naprzeciw nowym problemom mieszkaniowym naszego miasta takimi jak : zamiany lokali na większe, uregulowanie tytułu do lokalu po śmierci dziadków, czy też przywrócenie tytułu do mieszkania po spłacie długów.

Wstępny projekt uchwały został przekazany do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej, która po naniesieniu drobnych poprawek pozytywnie oceniła proponowaną zmianę uchwały.