

**UCHWAŁA NR XXXIV/363/2021
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE**

z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Miejskiej Tczew.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Społecznej oraz Komisji Polityki Gospodarczej

Rada Miejska w Tczewie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1.

W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Miejska Tczew zapewnia, na warunkach określonych w niniejszej uchwale i ustawie, lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.),
- 2) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie – rozumie się przez to Gminę Miejską Tczew,
- 4) rocznej liście przydziałów mieszkań – należy przez to rozumieć listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 17,
- 5) członku wspólnoty samorządowej Gminy – należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu (centralizującą swoje potrzeby życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe); w przypadku osoby przebywającej w zakładzie karnym bądź areszcie śledczym, o ile bezpośrednio przed pójściem do zakładu lub aresztu zamieszkiwała na terenie Gminy,
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę lub Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- 7) zarządcy – należy przez to rozumieć Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. jako Spółkę realizującą politykę mieszkaniową Gminy Miejskiej Tczew oraz zadania własne Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej,
- 8) kryterium dochodowym – należy przez to rozumieć niskie dochody, tj. udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego lub weryfikację dochodów, przypadających na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
- 9) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w budownictwie wielorodzinnym, jak również dom jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- 10) przypisie – należy przez to rozumieć koszty czynszu, mediów oraz innych opłat niezależnych od wynajmującego, zgodnie z zawartą umową najmu,

11) zadłużeniu – należy przez to rozumieć wysokość należności głównej i odsetkowej oraz ewentualnych kosztów procesu.

2. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez wynajmującego z przeznaczeniem na podnajem.

§ 3.

Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przeznacza się na:

- 1) lokale zamienne,
- 2) najem socjalny lokali,
- 3) tymczasowe pomieszczenia,
- 4) lokale mieszkalne dla osób o niskich dochodach.

§ 4.

Lokale zamienne mogą być przyznawane osobom:

- 1) zamieszkałym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy lub modernizacji, przy czym stwierdzenie konieczności ww. prac wymaga opinii budowlanych,
- 2) uprawnionym do otrzymania lokalu zamiennego na podstawie wyroku sądowego.

Rozdział 2.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 5.

Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być:

- 1) oddawane w najem rodzinom co najmniej siedmioosobowym ujętym na rocznej liście przydziałów mieszkań i oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- 2) oddawane w najem w formie przetargu ustnego nieograniczonego bez zachowania wymagań podmiotowych określonych w niniejszej uchwale,
- 3) przeznaczone do zamiany rodzinom posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w zasobie Gminy, zgodnie z § 6 uchwały,
- 4) przeznaczone do sprzedaży,
- 5) przeznaczone na inne działania związane z potrzebami Gminy.

Rozdział 3.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 6.

1. Zamiany lokali mogą być dokonywane na pisemny wniosek:

- 1) najemców lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy, przekazującego dotychczas zajmowany prawnie lokal do dyspozycji Gminy w formie zamiany na pustostan, na zasadach określonych w ust. 3 i 4,
- 3) najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy oraz najemcy lokalu znajdującego się w innych zasobach,
- 4) najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy i właściciela lokalu lub domu jednorodzinnego albo osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. W uzasadnionych przypadkach Zarządca może dokonać zamiany lokali bez wniosku.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali w przypadkach wymienionych w ust. 1 jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanych lokali przez osoby dokonujące zamiany,
- 2) nieposiadanie zadłużenia przez co najmniej jedną ze Stron ubiegających się o zamianę,

3) sporządzenie aktu notarialnego przeniesienia własności albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal własnościowy lub dom jednorodzinny.

4. Warunkami dodatkowymi wyrażenia zgody na zamianę lokali, które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu, w przypadku wymienionym w ust. 1 pkt 2 jest:

- 1) wykonanie remontu pustostanu we własnym zakresie i na własny koszt, pod nadzorem i na warunkach określonych przez Zarządcę,
- 2) nieposiadanie zadłużenia i regularne opłacanie czynszu przez co najmniej ostatnie trzy lata przed datą złożenia wniosku – w przypadku zamiany lokalu na większy,
- 3) nieposiadanie zadłużenia – w przypadku zamiany lokalu na mniejszy,
- 4) w przypadku zamiany lokalu na większy – ograniczenie do 10 m² powierzchni mieszkalnej metrażu przypadającego na każdą osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu dotychczas zajmowanym,
- 5) zawarcie z Zarządcą umowy o przeprowadzenie remontu, określającej w szczególności zakres prac i szacunkowe koszty, zasady prowadzenia nadzoru nad realizacją robót remontowych oraz odbioru wykonanych prac.

5. Za osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu dotychczas zajmowanym, o której mowa w ust. 4 pkt 4, uważa się osobę zamieszkujejącą wspólnie z najemcą, tj. małżonka, osobę pozostającą z nim faktycznie we wspólnym pożyciu, ich dziecko lub dziecko współmałżonka lub osoby pozostającej z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu oraz inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, jeżeli nieprzerwanie zamieszkiwały w tym lokalu przez co najmniej 3 lata i ten okres udokumentowały.

6. Zarządca wyznacza lokale z przeznaczeniem do zamiany za remont.

7. Zarządca wyraża zgodę na zamianę lokali mieszkalnych i zawiera umowy najmu pod warunkiem uregulowania bądź przejęcia zadłużenia przez Strony, na warunkach określonych w § 7. Osoba, która przejmuje zadłużenie sama nie może go posiadać.

8. Zarządca może w uzasadnionych przypadkach odmówić wyrażenia zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 7.

Warunkiem uregulowania bądź przejęcia zadłużenia przez Strony jest:

- 1) dokonanie jednorazowej wpłaty w wysokości 25% zadłużenia najemcy lokalu, w najem którego ma wejść osoba przejmująca zadłużenie, natomiast pozostałe 75% zadłużenia zostaje rozłożone na raty osobie przejmującej zadłużenie,
- 2) przejęcie przez najemcę zadłużenia i zawarcie ugody dotyczącej warunków spłaty pozostałej części zadłużenia oraz ustanowienie zabezpieczenia wykonania tej ugody, w szczególności poprzez poddanie się egzekucji wprost z aktu notarialnego, przy czym okres spłaty pozostałej części zadłużenia nie może być dłuższy niż 10 lat.

Rozdział 4.

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

§ 8.

Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po jego opuszczeniu przez dotychczasowego najemcę: jego wstępnymi, zstępnymi, przysposobionymi oraz rodzeństwem, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego,
- 2) przez ostatnie pięć lat przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy najmu zamieszkiwały we wnioskowanych lokalach,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

- 4) nie posiadają zadłużeń z tytułu opłat za korzystanie z zajmowanych lokali mieszkalnych lub zawarły z wynajmującym porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia w ratach,
- 5) w przypadku zawarcia porozumienia, o którym mowa wyżej, umowa najmu może być zawarta z dłużnikiem po wpłaceniu przynajmniej trzech pierwszych rat w terminie wskazanym w ugodzie zawartej przed złożeniem wniosku,
- 6) spłatę zadłużenia można rozłożyć na okres nie dłuższy niż 10 lat.

Rozdział 5. Zawieranie umów najmu

§ 9.

Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) pozbawionymi mieszkań będących w zasobach Gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) zamieszkującymi w budynkach będących w zasobach Gminy przeznaczonych do rozbiórki, sprzedaży, wynajęcia lub wydzierżawienia oraz podlegających rozbiórce lub przeznaczonych do remontu w związku z inwestycjami Gminy,
- 3) zamieszkującymi w budynkach przeznaczonych do rewitalizacji lub przeznaczonych na cele niemieszkalne w związku z innymi działaniami związanymi z potrzebami Gminy,
- 4) pozostawionymi przez dotychczasowego najemcę lokalu jego wstępnymi, zstępnymi, przysposobionymi lub rodzeństwem, zamieszkującymi wspólnie, chyba, że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości lokalu (domu) stanowiącym jego własność bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu, albo spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia zapewnia pozostawionym osobom normy przysługujące zgodnie z art.2 ust.6 ustawy,
- 5) zamieszkującymi wspólnie z najemcą do chwili śmierci, które nie wstąpiły w najem w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego,
- 6) zajmującymi lokal mieszkalny, do którego utraciły tytuł prawny w związku z zadłużeniami,
- 7) które utraciły prawo użytkowania wieczystego gruntu, a były właścicielami budynku lub lokalu mieszkalnego położonego na tym gruncie i nadal w nim nieprzerwanie zamieszkują.

§ 10.

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych mogą być również zawierane:

- 1) z osobami opuszczającymi dom dziecka i rodziny zastępcze po osiągnięciu przez nie pełnoletności, których miejsce zamieszkania przed umieszczeniem w pieczy zastępczej znajdowało się na terenie Gminy,
- 2) z osobami opuszczającymi mieszkanie chronione Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tczewie,
- 3) z repatriantami.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest umieszczenie osób, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2, na rocznej liście przydziałów mieszkań.

§ 11.

1. Zawiera się umowy najmu na czas nieoznaczony również z osobami, o których mowa w § 9 pkt. 4,5,6,7 jeżeli:

- 1) przez ostatnie pięć lat przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy najmu zamieszkiwały we wnioskowanych lokalach,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 3) w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego,

4) nie posiadają zadłużeń z tytułu opłat za korzystanie z zajmowanych lokali mieszkalnych lub zawarły z wynajmującym porozumienie w sprawie spłaty zadłużeń w ratach.

2. W przypadku zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, umowa najmu może być zawarta z dłużnikiem po wpłaceniu przynajmniej trzech pierwszych rat w terminie wskazanym w ugodzie zawartej przed złożeniem wniosku.

3. Spłatę zadłużenia można rozłożyć na okres nie dłuższy niż 10 lat.

4. Warunki, o których mowa w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 12.

1. Zawiera się umowy najmu na czas nieoznaczony także z zadłużonymi byłymi najemcami, wobec których sąd orzekł eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego, pod warunkiem spłaty przez nich jednorazowo 25% należności głównej, natomiast pozostała część zadłużenia, po poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego lub dokonaniu zabezpieczenia roszczeń w inny sposób, zostaje rozłożona na raty, maksymalnie na 10 lat.

2. Zarządca powiadamia wszystkich dłużników, o których mowa w ust.1, o możliwości skorzystania z takiego rozwiązania. Po spełnieniu przez dłużnika określonych warunków, zawiera umowę najmu.

Rozdział 6.

Wynajmowanie lokali w nowo wybudowanych budynkach o charakterze komunalnym

§ 13.

1. Lokale mieszkalne w nowo wybudowanych budynkach przeznaczonych na potrzeby Gminy mogą być wynajmowane lub podnajmowane osobom:

- 1) wykwaterowywanym z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- 2) wykwaterowywanym z budynków przeznaczonych do rewitalizacji lub w związku z innymi działaniami związanymi z potrzebami Gminy,
- 3) dokonującym na wniosek najemcy zamiany mieszkania w celu podniesienia standardu zamieszkiwania, przy spełnieniu przez najemcę warunków zawartych w § 14,
- 4) ujętym na rocznej liście przydziałów mieszkań.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 najemca składa do Zarządcy.

§ 14.

1. Lokale, o których mowa w § 13 będą wynajmowane tylko najemcom ponoszącym na bieżąco opłaty z tytułu korzystania z zajmowanego lokalu mieszkalnego przez ostatnie trzy lata i nie posiadającym zadłużenia na dzień złożenia wniosku.

2. W okresie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się wystąpienie zadłużenia nieprzekraczającego wysokości przypisu obowiązującego w miesiącu, w którym zadłużenie wystąpiło, pod warunkiem jego uregulowania do dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

3. Najemca wnioskujący o nowy lokal mieszkalny będzie mógł ubiegać się o zwiększony metraż w stosunku do poprzedniego, maksymalnie 10 m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na każdą z osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu dotychczas zajmowanym przez co najmniej ostatnie 3 lata.

Rozdział 7.

Zasady przyznawania komunalnych lokali mieszkalnych na podstawie listy

§ 15.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego zobowiązane są do złożenia wniosku do Zarządcy oraz udokumentowania spełnienia kryteriów kwalifikujących, określonych niniejszą uchwałą. Wzór wniosku określa w drodze zarządzenia Prezydent Miasta.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego każdorazowo do dnia 30 listopada roku poprzedzającego sporządzanie listy składają:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym,
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
 3. Osiągnięte dochody należy udokumentować.
 4. Oświadczenia składają wszystkie pełnoletnie osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania dokumentów.

§ 16.

1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy uważa się:
 - 1) osoby pełnoletnie, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego nie przekracza kryterium dochodowego,
 - 2) członków wspólnoty samorządowej Gminy,
 - 3) osoby nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości (z wyłączeniem osób posiadających prawo obligacyjne do lokalu),
2. Za osoby posiadające tytuł prawny do lokalu uważa się też osoby posiadające lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej oraz osoby posiadające tytuł prawny na czas nieoznaczony do lokalu znajdującego się w zasobach Gminy Miejskiej Tczew.
3. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.
4. Przy obliczaniu dochodu miesięcznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 uwzględnia się wszystkie dochody jak w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.
5. Przepisów ust.1 pkt 1 nie stosuje się do osób wymienionych w § 10.

§ 17.

1. Podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest umieszczenie wnioskodawcy na rocznej liście przydziałów mieszkań.
2. Roczne listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego sporządzane są w terminie do dnia 31 marca każdego roku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Prezydent Miasta Tczewa i określa regulamin jej funkcjonowania oraz liczbę członków.
4. Do zadań komisji należy:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego,
 - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu,
 - 3) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego,
 - 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list,
 - 5) kontrola nad prawidłowością realizacji listy rocznej.

§ 18.

1. Projekt rocznej listy przydziałów mieszkań podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie od dnia 01 lutego każdego roku na okres jednego miesiąca na tablicy ogłoszeń Zarządcy i Urzędu Miejskiego w Tczewie.
2. Osobom nieujętych w projekcie rocznej listy przydziałów mieszkań służy odwołanie do Społecznej Komisji Mieszkaniowej za pośrednictwem Zarządcy do ostatniego dnia lutego każdego roku.
3. Rocznią listę przydziałów mieszkań zatwierdza Prezydent Miasta.
4. Zatwierdzoną roczną listę przydziałów mieszkań podaje się do publicznej wiadomości.

5. W przypadku zrealizowania rocznej listy przydziałów mieszkań w danej grupie dopuszcza się możliwość sporządzenia dodatkowych rocznych list przydziałów mieszkań w ciągu danego roku, które będą podane do publicznej wiadomości w sposób przyjęty uchwałą.

§ 19.

1. W przypadku odmowy przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego przez dwie kolejne osoby uprawnione do otrzymania lokalu na podstawie § 9 pkt 2 i 3 uchwały, lokal wynajmuje się osobie umieszczonej na liście, uprawnionej do najmu lokalu w oparciu o § 16 uchwały.

2. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu mieszkalnego przez osoby ujęte na liście, uprawnione do najmu lokalu w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 i § 16 uchwały w danym roku kalendarzowym, kolejne wolne mieszkanie proponuje się po raz drugi osobie zajmującej na niej najwyższe miejsce.

3. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia lokalu mieszkalnego przez osoby ujęte na liście, uprawnione do najmu lokalu w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 i § 16 uchwały, osoby te skreśla się z listy rocznej.

4. Przepisów ust. 2 i 3 nie stosuje się do osób wymienionych w § 9, § 10 ust. 1 pkt 3 i § 11.

5. W przypadku zwolnienia się lokalu, o którym mowa w § 29 w pierwszej kolejności otrzymuje go osoba o ustalonym znacznym stopniu niepełnosprawności lub rodzina zamieszkująca z osobą o ustalonym znacznym stopniu niepełnosprawności poruszająca się przy pomocy wózka inwalidzkiego umieszczona na rocznej liście przydziałów mieszkań, uprawniona do najmu lokalu w oparciu o § 16 uchwały. Niepełnosprawność ruchowa winna być udokumentowana przez odpowiednie organy.

6. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu przez osobę o ustalonym znacznym stopniu niepełnosprawności poruszającą się przy pomocy wózka inwalidzkiego lub jej rodzinę, lokal ten proponuje się kolejnej osobie o ustalonym znacznym stopniu niepełnosprawności lub rodzinie zamieszkującej z osobą o ustalonym znacznym stopniu niepełnosprawności umieszczonej na rocznej liście przydziałów mieszkań, uprawnionej do najmu lokalu w oparciu o § 16 uchwały.

7. W przypadku braku osób z ustalonym znacznym stopniem niepełnosprawności poruszających się przy pomocy wózka inwalidzkiego, lokal proponuje się osobie umieszczonej na rocznej liście przydziałów mieszkań, uprawnionej do najmu lokalu w oparciu o § 16 uchwały.

Rozdział 8.

Pozostałe zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi

§ 20.

Umowy najmu lokali mieszkalnych są zawierane przez Zarządcę.

§ 21.

Osoby umieszczone na rocznej liście przydziałów mieszkań, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego do końca roku, umieszcza się w pierwszej kolejności na rocznej liście przydziałów mieszkań następnego roku.

§ 22.

1. Zarządca ma prawo do weryfikacji, nie częściej niż co 3 lata, dochodów najemców lokali komunalnych za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów w przeliczeniu na członków gospodarstwa domowego.

2. Na pisemne żądanie najemca jest zobowiązany w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania do złożenia deklaracji o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego. W deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania.

3. W przypadku przekroczenia progu dochodowego, tj. jeżeli średni miesięczny dochód na osobę przekroczy kryterium dochodowe, stosuje się przepisy ustawy dotyczące ustalenia nowej wysokości czynszu za najem lokalu.

4. Zarządca powiadamia najemcę o podwyższeniu czynszu, o którym mowa w ust. 3.

5. Nieprzyjęcie podwyżki jest równoznaczne z rezygnacją z zajmowanego mieszkania, co stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu przez Zarządcę.

§ 23.

1. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy złożony do Zarządcy.
2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy przed miesiącem złożenia wniosku, uprawniająca do obniżki czynszu nie może przekraczać w gospodarstwie jednoosobowym i wieloosobowym kwoty 40% najniższej emerytury.
3. O obniżkę czynszu nie mogą ubiegać się najemcy lokali mających zawartą umowę w ramach najmu socjalnego, najemcy tymczasowych pomieszczeń oraz najemcy, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu.

§ 24.

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się sytuację osób w lokalach, które z uwagi na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki, przebudowy lub kapitalnego remontu.

Rozdział 9.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu

§ 25.

1. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są tylko z osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego.
2. Umowy najmu socjalnego lokalu przysługują osobom posiadającym uprawnienie do ich zawarcia na podstawie wyroku sądowego.
3. Prezydent Miasta w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na najem socjalny lokali również osobom nieposiadającym tytułu prawnego do zajmowanego lokalu komunalnego, wobec których nie toczyło się postępowanie sądowe, zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, remontu, rewitalizacji, sprzedaży lub wydzierżawienia bądź w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania w związku z inwestycjami Gminy albo na mieszkania chronione.
4. Prezydent Miasta w uzasadnionych przypadkach może na wniosek Zarządcy wyrazić zgodę na najem socjalny lokali uciążliwym lokatorom, zakłócającym porządek domowy, nie posiadającym tytułu prawnego do zajmowanego lokalu komunalnego, wobec których nie toczyło się postępowanie sądowe.
5. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są na czas oznaczony do 3 lat.

§ 26.

1. Dopuszcza się możliwość przedłużenia najmu socjalnego lokalu w przypadku osób, które spełniają kryteria dochodowe i udokumentują niskie dochody.
2. Osoby ubiegające się o przedłużenie najmu socjalnego lokalu nie mogą posiadać zadłużeń z tytułu opłat za korzystanie z zajmowanych lokali lub zawarły z wynajmującym porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia w ratach. W przypadku zawarcia porozumienia umowa najmu może być zawarta z dłużnikiem po wpłaceniu przynajmniej trzech pierwszych rat przed złożeniem wniosku.
3. Spłatę zadłużenia można rozłożyć na okres nie dłuższy niż 10 lat.
4. Warunki, o których mowa w ust. 1 i 2 muszą być spełnione łącznie.

§ 27.

1. Umowy najmu socjalnego lokali zawierane są również z osobami pozostawionymi przez dotychczasowego najemcę, zamieszkującymi wspólnie z nim do chwili jego śmierci lub wyprowadzenia się.
2. Umowę najmu socjalnego zajmowanego lokalu zawiera się z osobami wymienionymi w ust. 1, które:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
 - 2) nie posiadają zadłużeń z tytułu opłat za korzystanie z zajmowanych lokali w ramach najmu socjalnego lub zawarły z wynajmującym porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia w ratach,

3) w przypadku zawarcia porozumienia, o którym mowa wyżej, umowa najmu może być zawarta z dłużnikiem po wpłaceniu przynajmniej trzech pierwszych rat przed złożeniem wniosku,

4) spłatę zadłużenia można rozłożyć na okres nie dłuższy niż 10 lat.

3. Warunki, o których mowa w ust. 2 pkt. 1, 2 i 3 muszą być spełnione łącznie.

4. Umowy najmu socjalnego lokali zawierane są z osobami, o których mowa w ust.1, 2 jeżeli spełniają kryteria dochodowe i udokumentują niskie dochody.

Rozdział 10. Tymczasowe pomieszczenia

§ 28.

1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Zarządca wyodrębnia zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na ich wynajem w przypadkach określonych w ustawie.

2. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawierane są na czas oznaczony do 6 miesięcy.

3. Umowę najmu tymczasowych pomieszczeń można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, według kryteriów określonych w § 26.

Rozdział 11.

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

§ 29.

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy, zwalniane lokale usytuowane na parterze budynku, którego warunki architektoniczno-budowlane umożliwiają przystosowanie lokalu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o ustalonym znacznym stopniu niepełnosprawności, poruszających się przy pomocy wózka inwalidzkiego, będą sukcesywnie przystosowywane na rzecz zainteresowanych osób. Niepełnosprawność ruchowa winna być udokumentowana przez odpowiednie organy.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych odpowiednich dla użytkownika lokalu przez osobę z ustalonym stopniem niepełnosprawności.

Rozdział 12.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 30.

Osoby ujęte na liście przydziałów mieszkań na 2021 rok, stanowiącej załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 82/2021 Prezydenta Miasta Tczewa z dnia 06 kwietnia 2021 roku w sprawie zatwierdzenia listy przydziałów mieszkań na 2021 rok, które do chwili wejścia w życie niniejszej uchwały nie zawarły umowy najmu zachowują uprawnienia do otrzymania lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

§ 31.

1. Upoważnia się Prezydenta Miasta do określenia, wspólnie ze spółdzielniami mieszkaniowymi, zasad dostarczania lokali w ramach najmu socjalnego osobom, którym sąd przyznał uprawnienia do ich otrzymania.

2. Upoważnia się Prezydenta Miasta do zawierania ze spółdzielniami mieszkaniowymi porozumień w sprawach dostarczania lokali w ramach najmu socjalnego osobom, którym sąd przyznał uprawnienia do ich otrzymania, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Polityki Społecznej.

§ 32.

Traci moc uchwała nr XXX/280/2021 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Tczew.

§ 33.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Tczewie

Zenon Drewa

Uzasadnienie

W związku podjęciem Uchwały Nr XXXIV/363/2021 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie powierzenia spółce Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tczewie zadań własnych Gminy Miejskiej Tczew w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej zachodzi konieczność dostosowania przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Tczew.

Ponadto Uchwała doprecyzowuje w § 16 warunki jakie muszą być spełnione przez osoby ubiegające się o lokal mieszkalny z zasobów Gminy tj.:

1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy uważa się:

1) osoby pełnoletnie, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego nie przekracza kryterium dochodowego,

2) członków wspólnoty samorządowej Gminy,

3) osoby nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości (z wyłączeniem osób posiadających prawo obligacyjne do lokalu),

2. Za osoby posiadające tytuł prawny do lokalu uważa się też osoby posiadające lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej oraz osoby posiadające tytuł prawny na czas nieoznaczony do lokalu znajdującego się w zasobach Gminy Miejskiej Tczew.

Powyższe oznacza, że osoby posiadające prawo obligacyjne do lokalu tj. m.in. na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia mają prawo ubiegać się o lokal z zasobów Gminy. Jednocześnie wskazano, że z możliwości ubiegania o lokal wyłączone są osoby, które posiadają tytuł prawny na czas nieoznaczony do lokalu z zasobów Gminy oraz osoby, które posiadają lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.

W związku z powyższym podjęcie uchwały uważam za zasadne.

Z-ca Prezydenta Miasta

Adam Urban