

**UCHWAŁA NR XXXVII/643/2021
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 30 marca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo
Podgórne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 713 i 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 611), Rada Gminy w Tarnowie Podgórny uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne stanowiące załącznik i integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 3. Traci moc uchwała nr LXXIX/807/2010 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 19 października 2010 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Tarnowo Podgórne

mgr Krystyna Semba

**Zasady wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne**

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Przepisy poniższe regulują zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 611); zwanej dalej „ustawą”.
2. Wynajmującym wskazane wyżej lokale jest Gmina Tarnowo Podgórne, a uprawnionymi najemcami osoby spełniające kryteria przedstawione poniżej.

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Tarnowo Podgórne tworzą lokale stanowiące jej własność, własność gminnych osób prawnych lub spółek utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów oraz lokale, które gmina może wynajmować od innych właścicieli i je podnajmować.
2. W mieszkaniowym zasobie gminy nie wydzielono lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.
3. Gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym należy do Wójta Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 3

W ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne, Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 4

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi;
 - 2) niskim dochodzie uzasadniającym oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, który na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 150 % kwoty umożliwiającej ubieganie się o świadczenie z pomocy społecznej, a w stosunku do gospodarstwa jednoosobowego 175 % tej kwoty;
 - 3) niskim dochodzie uzasadniającym oddanie w socjalny najem lokalu – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, który na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza kwoty kryterium dochodowego umożliwiającego ubieganie się o świadczenie z pomocy społecznej, a w stosunku do gospodarstwa jednoosobowego 150 % tej kwoty;
 - 4) osobie lub rodzinie nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych - należy przez to rozumieć osobę lub rodzinę zamieszkującą w warunkach gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi lub lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu odrębnych przepisów, a w stosunku do gospodarstwa jednoosobowego 10 m²;
 - 5) liście mieszkaniowej - należy przez to rozumieć listę zakwalifikowanych do przydziału lokali, o której mowa w § 7 ust. 2;
 - 6) wywiad – wywiad przeprowadzony przez merytorycznego pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy w miejscu zamieszkania; we współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Tarnowie Podgórnej i Strażą Gminną.

ROZDZIAŁ II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne 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

§ 5

1. Gmina Tarnowo Podgórne gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje swoje lokale mieszkalne na zasadach określonych w uchwale wyłącznie członkom wspólnoty samorządowej.
2. Weryfikacja miejsca zamieszkania w przypadkach budzących poważne wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym następuje na podstawie wywiadu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 6.
3. O zawarciu umowy o najem lub podnajem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby o niskich dochodach, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 i 3 i nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Nawiązanie stosunku najmu lokalu, o którym mowa w § 3 następuje na podstawie umowy najmu sporządzonej w formie pisemnej.
4. Umowa najmu na socjalny najem lokalu zawierana jest na czas oznaczony.

§ 6

1. Najemcom, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 przysługuje obniżka czynszu na ich wniosek w rozumieniu art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, o ile ich dochody nie przekraczają 90 % dochodu w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
2. Obniżka, o której mowa w ust. 1 wynosi 50 % stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w drodze zarządzenia.

ROZDZIAŁ III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7

Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

1. posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
2. zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki w lokalach nie dostosowanych,
3. zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

ROZDZIAŁ IV

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

§ 8

Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne wynajmuje się w pierwszej kolejności osobom które:

1. zajmują lokale mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tarnowo Podgórne, przeznaczone do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia lub w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
2. utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego powstałego z przyczyn wywołanych siłą wyższą, gdy sytuacja materialna zainteresowanego nie pozwala na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku;

3. opuściły dom dziecka, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo - wychowawczą, rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, a zamieszkują na terenie Gminy Tarnowo Podgórne;
4. posiadają tytuł prawny na czas nieoznaczony do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Tarnowo Podgórne i spełniają jeden z następujących warunków:
 - a. przekażą większy, dotychczas zajmowany lokal mieszkalny do dyspozycji Gminy Tarnowo Podgórne celem otrzymania lokalu o mniejszej powierzchni,
 - b. występują o najem mieszkania dostosowanego do ich potrzeb ze względu na stan zdrowia, jeżeli zwalniają do dyspozycji Gminy Tarnowo Podgórne zajmowany dotychczas lokal,
 - c. występują o najem mieszkania o niższym czynszu z przyczyn ekonomicznych, jeżeli zwalniają do dyspozycji Gminy Tarnowo Podgórne lokal o wyższym standardzie;
5. zamieszkują w pomieszczeniach nie spełniających wymogów dla stałego zamieszkiwania osób oraz spełniają kryterium niskich dochodów, o których mowa odpowiednio w § 4 ust. 1 pkt. 2 i 3.;
6. posiadają uprawnienie do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu;
7. którym umowa najmu lokalu wygasła i spełniają kryterium o niskich dochodach, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 3.
8. są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie ustawy;
9. pozostają w trudniejszych warunkach mieszkaniowych od pozostałych osób ubiegających się o najem.

§ 9

Osoba, która otrzymała propozycję zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnowo Podgórne, może jeden raz odmówić jego przyjęcia. Druga odmowa powoduje wykreślenie z listy, o której mowa w § 7 ust. 2.

§ 10

W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno – mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności, Wójt Gminy Tarnowo Podgórne, po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji może zmienić kolejność zawierania umów.

§ 11

Powyższych zasad nie stosuje się do pomocy udzielonej repatriantom w trybie art. 20 i 21 ustawy o repatriacji.

ROZDZIAŁ V

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

§ 12

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne może być dokonywana:
 - 1) poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny,
 - 2) w drodze umowy zamiany pomiędzy najemcami, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.
2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – posiadający umowy na czas nieokreślony - mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali pomiędzy najemcami lokali zajmowanych w innych zasobach. Zamiana wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.
3. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany, o których mowa w ust. 1 i 2 w przypadku gdy:
 - 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
 - 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych.

ROZDZIAŁ VI

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

§ 13

1. Wszczęcie postępowania o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu następuje przez złożenie wniosku w Urzędzie Gminy Tarnowo Podgórne.
2. Wzór wniosku określa załącznik do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 należy złożyć także w przypadku:
 - 1) postępowania dotyczącego zamiany lokalu, o którym mowa w § 12,
 - 2) osób, którym umowa najmu lokalu wygasła,
 - 3) gdy uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego wynika z ustawy,
 - 4) gdy uprawnienie do otrzymania lokalu wynika z prawomocnego wyroku
4. Sprawy związane z zawarciem umowy najmu prowadzi Wójt Gminy Tarnowo Podgórne.
5. Wnioskom złożonym na innym druku niż wniosek, o którym mowa w ust. 1 lub nie podpisanym nie nadaje się biegu.
6. W przypadku wadliwego wypełnienia wniosku określonego w ust.1 Wójt Gminy Tarnowo Podgórne wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia lub zmiany w nieprzekraczalnym terminie 7 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.
7. W celu realizacji społecznej kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, o których mowa w ust.1 Wójt Gminy Tarnowo Podgórne powołuje pięcioosobową Społeczną Komisję Mieszkaniową – nazywaną dalej Komisją - i określa zasady jej działania.
8. Prawidłowo wypełnione wnioski, o których mowa w ust.1 podlegają weryfikacji przez merytorycznie odpowiedzialnego pracownika Urzędu, a następnie przekazywane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem zaopiniowania.
9. Skład i regulamin Komisji ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Tarnowo Podgórne.
10. W skład Komisji mogą być powołane nie więcej niż dwie osoby będące w stosunku podległości służbowej wobec Wójta Gminy Tarnowo Podgórne .
11. W skład Komisji może wchodzić nie więcej niż dwóch radnych wskazanych przez Radę Gminy, a ich udział w Komisji trwa również po zakończeniu kadencji, do czasu wskazania przez Radę Gminy radnych z nowej kadencji, nie później niż w ciągu 6 miesięcy po ogłoszeniu zbiorczych wyników wyborów do rad na obszarze całego kraju.

§ 14

1. Przyjmowanie i załatwianie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawne.
2. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne sporządza roczną listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokali. Lista jest jawna, a osoby składające wniosek o zawarcie z nimi umów wyrażają zgodę na ujawnienie – w niezbędnym zakresie – ich danych osobowych.
3. Na liście, o której mowa w ust. 2 znajdują się osoby, które złożyły wnioski do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego rok, na który ustalana jest lista, i osoby, które zostały zakwalifikowane do przydziału lokali oraz wskazanych na podstawie poprzednio obowiązujących rocznych list. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne w szczególnie uzasadnionych przypadkach może umieścić na liście inne osoby po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Lista, o której mowa w ust. 2 aktualizowana jest w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego.
5. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przed sporządzeniem listy, o której mowa w ust. 2, bada, czy osoby umieszczone na ustalonej na dany rok liście:
 - a. spełniają kryterium niskich dochodów określonych w § 4 ust. 1 pkt 2 i 3 w kwartale poprzedzającym aktualizację listy na rok kolejny,
 - b. spełniają kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych określonych w § 4 ust. 2 i 3 w kwartale poprzedzającym aktualizację listy na rok kolejny.
6. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne skreśla z listy osobę, o której mowa w ust. 2, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, w przypadku gdy osoba:
 - a. odmówi zawarcia umowy najmu dwóch kolejno wskazanych lokali;

- b. nie spełnia kryterium niskich dochodów określonych odpowiednio w § 4 ust. 1 pkt 2 i 3 w kwartale poprzedzającym aktualizację listy na rok kolejny,
 - c. nie złoży oświadczenia bądź nie udzieli informacji pozwalających na ustalenie czy spełnia kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i kryterium osiągania niskich dochodów, o których mowa odpowiednio w § 4 ust. 2 i 3, bądź odmówi złożenia oświadczenia lub udzielenia informacji.
7. Zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego nie może nastąpić w terminie krótszym niż 14 dni po ogłoszeniu o sporządzeniu listy, o której mowa w ust. 2.

ROZDZIAŁ VII

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

§ 15

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu zarządcy nieruchomości w terminie wskazanym przez zarządcę jednakże nie później niż przed upływem 3 miesięcy od daty śmierci najemcy poza rodzicami najemcy.
2. Wynajmujący zawiera umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z rodzicami najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu lub śmierci głównego najemcy, pod warunkiem jednakże, że osoby te zamieszkiwały z głównym najemcą i spełniają kryteria określone w § 4 ust. 2, 3 i 4 w chwili jego śmierci.

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 16

1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.
2. Lokale, o których mowa w ust.1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

ROZDZIAŁ IX

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 17

1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tarnowie Podgórny.
2. Na realizację zadań o których mowa w ust.1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018r. w sprawie mieszkań chronionych i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego.

ROZDZIAŁ X

Zasady wynajmowania lokali w ramach Programu Budowy Mieszkań realizowanego przez spółkę TP-KOM sp. z o.o.

§ 18

Nowe lokale mieszkalne budowane w ramach Programu Budowy Mieszkań, realizowanego przez spółkę TP-KOM sp. z o.o. mogą być wynajmowane i sprzedawane osobom fizycznym spełniającym warunki określone niniejszym rozdziałem.

§ 19

Nowe lokale mieszkalne mogą być wynajmowane i sprzedawane osobom/rodzinom, które:

1. mieszkają co najmniej 3 lata na terenie Gminy Tarnowo Podgórne i rozliczają się z urzędem skarbowym zgodnie z miejscem zamieszkania;
2. złożyły wniosek o przydział lokalu i oświadczenie na wzorach formularzy określonych w załączniku wraz z wymaganymi załącznikami;
3. uzyskają pozytywną opinię Komisji powołanej przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne;
4. wpłacą w wyznaczonym terminie zadatek w wysokości 10% wartości lokalu mieszkalnego;
5. posiadają zdolność płatniczą, określoną załącznikiem;
6. dochody netto dla jednej osoby nie przekraczają 3000,00zł, a w przypadku małżeństwa i osób wspólnie zamieszkujących 2200,00zł/osobę.

§ 20

Pierwszeństwo w przydzielaniu nowych lokali w ramach Programu Budowy Mieszkań realizowanego przez spółkę TP-KOM Sp. z o.o. będą miały:

1. Małżeństwa i osoby wychowujące dzieci, będące dotychczasowymi najemcami zasobów komunalnych w Gminie Tarnowo Podgórne, nie posiadające zaległości czynszowych, opłacające regularnie czynsz i przestrzegające regulaminu porządku domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania, przy czym w przypadku nabycia nowego lokalu mieszkalnego zobowiązani będą zdać lokal dotychczasowy.
2. Osoby pełnoletnie nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, bliźniaczego względnie szeregowca lub nieruchomości gruntowej, zamieszkujące z innymi osobami, które są najemcami lub właścicielami lokalu na terenie Gminy Tarnowo Podgórne.
3. O pierwszeństwie wpisu na listę najmu lokali decyduje liczba punktów.
4. Zasady punktacji wniosków osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego określone zostały w załączniku.

§ 21

W razie braku osób określonych w § 20 ust. 1 i 2 na listę osób zainteresowanych najmem i kupnem lokalu mieszkalnego wpisane będą osoby spełniające warunki określone w § 19, według punktacji, o której mowa w § 20 ust. 4.

§ 22

Nowe lokale mieszkalne nie będą przydzielane wnioskodawcom:

1. Posiadającym tytuł własności do innego lokalu, budynku mieszkalnego, bliźniaczego, względnie szeregowca niezależnie od jego lokalizacji terytorialnej lub też w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku dokonały zbycia posiadanego prawa własności do lokalu, budynku mieszkalnego, bliźniaczego, względnie szeregowca lub jego części.
2. Posiadającym zaległości w opłacie czynszu / bądź opłat niezależnych od właściciela / w okresie dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przyznanie mieszkania, w mieszkaniach dotychczas użytkowanych niezależnie od charakteru zamieszkania / najemca, członek rodziny najemcy/.
3. Dopuszczającym się w ciągu ostatnich trzech lat, licząc od dnia złożenia wniosku, uporczywego naruszania regulaminu porządku domowego, co skutkowało uzasadnioną interwencją policji lub zarządcy budynku.
4. Nie posiadającym zdolności płatniczej.

§ 23

1. Wnioskodawcy, spełniający wymagania o których mowa w § 19 i § 20 powinni osiągać dochód umożliwiający terminową płatność czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz dokonywania wpłat na poczet rat z tytułu zakupu lokalu.
2. Badanie zdolności płatniczej przeprowadzane będzie na podstawie "Oceny zdolności płatniczej", określonej w załączniku.

§ 24

Osoby wymienione w § 20 ust. 1 zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego, w nieprzekraczalnym terminie 1 miesiąca od daty otrzymania nowego lokalu.

§ 25

Weryfikacji wniosków dokonuje Komisja powołana przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne wyłącznie do spraw wynajmowania i sprzedaży nowych lokali mieszkalnych.

§ 26

1. Wnioskodawcy, których wnioski zostaną zweryfikowane negatywnie przez Komisję na podstawie § 22, zostaną o tym fakcie poinformowane pisemnie.
2. Odwołanie od stanowiska Komisji można wnieść do Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w terminie 7 dni od daty otrzymania informacji o odrzuceniu wniosku.

§ 27

Wnioski rozpatrywane będą przez Komisję w oparciu o punktację określoną w załączniku. Na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu i następnie zawarcia przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i jego sprzedaży, Komisja kwalifikuje małżeństwa względnie osoby, które uzyskały najwyższą liczbę punktów.

§ 28

1. Szczegółowe wzajemne prawa i obowiązki stron ustalone zostaną w umowach najmu i umowie przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu, udziału w nieruchomości i jego sprzedaży.
2. Nie stawienie się na wezwanie Gminy do podpisania umów, o których mowa w ust. 1, jak również odmowa ich podpisania, uznana zostanie za dobrowolną rezygnację z udziału w Gminnym Programie Budowy Mieszkań.

ROZDZIAŁ XI

Postanowienia końcowe

§ 29

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne
ul. Poznańska 115
62-080 Tarnowo Podgórne

I. WNIOSEK O NAJEM LOKALU:

Stosownie do art. 75 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego po zapoznaniu się z odpowiedzialnością za złożenie fałszywych zeznań (poświadczenie nieprawdy lub zatajenie prawdy) – art. 233 § 1 Kodeksu karnego „Kto, składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3” oświadczam, że dane wymienione w niniejszym wniosku są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym.

.....
podpis wnioskodawcy

1. lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony
2. najem socjalny
3. lokalu zamiennego

II. Dane wnioskodawcy

1. Miejsce urodzenia

.....

2. Miejsce zamieszkania:

Miejscowość od (data)

Ulica, nr domu, nr mieszkania

.....

Numer telefonu

III. Opis sytuacji rodzinnej (stan cywilny, rodzice, ilość i wiek dzieci)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

IV. Opis sytuacji życiowej

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V. Opis sytuacji mieszkaniowej (warunki bytowe i mieszkaniowe m.in.: tytuł prawny do zajmowanego lokalu i jego powierzchnia, ilość pokoi, ilość osób zamieszkujących w lokalu, stan techniczny lokalu)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

VI. Opis sytuacji majątkowej (źródła i wysokość dochodów wszystkich pełnoletnich członków rodziny zamieszkujących lokal)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

VII. Do wniosku załączam:

1. Kserokopie aktu, na podstawie którego posiadam tytuł prawny do zajmowanego lokalu.
2. Deklaracje o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku.
3. Kartę informacyjną sporządzoną przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Tarnowie Podgórny.
4. Oświadczenie wnioskodawcy potwierdzające miejsce zamieszkania.
5. Inne dokumenty (np. wyrok sądowy orzekający eksmisję, zaświadczenie lekarskie o złym stanie zdrowia, orzeczenie o stanie niepełnosprawności, zaświadczenie dyrektora placówki wychowawczo-opiekuńczej o przewidywanym terminie opuszczenia ośrodka).

Uwaga: załączniki ust. VII pkt 1-4 są obowiązkowe.

.....
podpis wnioskodawcy

KLAUZULA INFORMACYJNA

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. informuję, iż:

- 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Gmina Tarnowo Podgórne reprezentowana przez Wójta; siedziba administratora: ul. Poznańska 115, 62-080 Tarnowo Podgórne
- 2) kontakt do inspektora ochrony danych: iod@tarnowo-podgorne.pl;
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia wniosku o przyznanie lokalu na podstawie art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
- 4) odbiorcą Pani/Pana danych osobowych będą osoby upoważnione przez Administratora Pana/Pani danych osobowych do przetwarzania danych w ramach wykonywania swoich obowiązków służbowych oraz Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta i Radni Gminy Tarnowo Podgórne. Odbiorcami danych mogą być również podmioty, z którymi zawarto umowę o świadczenie usługi pomocy prawnej.
- 5) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.
- 6) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres rozpatrywania wniosku i podpisania umowy oraz do celów archiwalnych zgodnie z obowiązującym Jednolitym Rzeczowym Wykazem Akt.
- 7) posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania.
- 8) ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.;
- 9) podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest warunkiem ustawowym.
- 10) Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.

WNIOSEK O PRZYDZIAŁ LOKALU
w ramach Programu Budowy Mieszkań

NAZWISKO I IMIĘ

.....

NR TELEFONU

.....

ADRES MAILOWY

.....

IMIONA RODZICÓW

.....

DATA I MIEJSCE URODZ. WNIOSKODAWCY

.....

MIEJSCE STAŁEGO ZAMIESZKANIA

.....

ZAMIESZKIWANIE NA POBYT STAŁY NA TERENIE GMINY TARNOWO PODGÓRNE:

WNIOSKODAWCY (LICZBA LAT) WSPÓŁWNIOSKODAWCY (LICZBA LAT).....

I. OSOBY UBIEGAJĄCE SIĘ WRAZ Z WNIOSKODAWCĄ O PRZYDZIAŁ LOKALU:

L.p.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Data urodzenia	Miejsce urodzenia	Miejsce stałego zamieszkiwania jeśli inne niż wnioskodawcy
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

II. CHARAKTERYSTYKA OBECNYCH WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH:

1. W jakim mieszkaniu obecnie zamieszkujesz? *

☐ komunalne

☐ wynajmowane

Kto jest właścicielem lokalu osoba prawna, czy osoba fizyczna?

☐ inne (podaj jakie?).....

*zakreśl odpowiednią kratkę krzyżykiem i odpowiedz na pytania

** podać kogo dotyczą, nr decyzji i na jaki okres zostały wydane

III. WNIOSKUJĘ O LOKAL SPEŁNIAJĄCY PONIŻSZE WARUNKI :

1. Interesuje mnie lokal o powierzchni: *

- ☐ do 50 m²
- ☐ z przedziału od 50 m² do 60 m²
- ☐ powyżej 60 m²

2. Interesuje mnie lokal położony na:

- ☐ Parterze
- ☐ I piętrze
- ☐ II piętrze

III. POSIADANE ORZECZENIA O NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI (jeśli dotyczą Wnioskodawcy lub występują w rodzinie Wnioskodawcy):**

.....

.....

.....

IV. UZASADNIENIE (DODATKOWE WYJAŚNIENIA) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
data i podpis wnioskodawcy

V. DO WNIOSKU ZAŁĄCZONO:

- ☐ Oświadczenie o miejscu zamieszkiwania.
- ☐ Zaświadczenie o niezaleganiu w opłatach czynszu (lub opłat niezależnych od właściciela) w okresie dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przyznanie lokalu, w mieszkaniach dotychczas użytkowanych niezależnie od charakteru zamieszkiwania (najemca, członek rodziny najemcy)
- ☐ Dowody opłat eksploatacyjnych (woda, prąd, gaz) za ostatnie 12 miesięcy (do wglądu)
- ☐ Roczne rozliczenie dochodów z US za ostatni rok rozliczeniowy
- ☐ Zaświadczenie/orzeczenie o niepełnosprawności (jeśli dotyczy)

.....
data i podpis wnioskodawcy

*zakreśl odpowiednią kratkę krzyżykiem i odpowiedz na pytania

** podać kogo dotyczy, nr decyzji i na jaki okres zostały wydane

UWAGA
poniższe oświadczenia podpisują wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem o przydział lokalu:

1. Pouczony z art. 233 Kodeksu Karnego o odpowiedzialności za składanie nieprawdziwych danych.
Oświadczam, że:

- spełniam kryteria i wymogi określone w § 19 i 20 zasad wynajmowania lokali w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań,
- nie została na moją rzecz ustanowiona jakakolwiek służebność osobista, gruntowa lub dożywocie,
- nie jestem właścicielem, użytkownikiem jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, bliźniaczego względnie szeregowca lub nieruchomości gruntowej,

.....
data, podpisy

2. Pouczony z art. 233 Kodeksu Karnego o odpowiedzialności za składanie nieprawdziwych danych.
Oświadczam, że: w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku nie dokonałem zbycia posiadanego prawa własności do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, bliźniaczego względnie szeregowca lub nieruchomości gruntowej,

.....
data, podpisy

3. Pouczony z art. 233 Kodeksu Karnego o odpowiedzialności za składanie nieprawdziwych danych.
Oświadczam, że moje zobowiązania finansowe wynikające z zaciągniętych kredytów, pożyczek, itp. w chwili obecnej wynoszą:

.....
data, podpisy

4. Wyrażam zgodę na gromadzenie i przetwarzanie danych osobowych zamieszczonych w złożonym wniosku o przydział lokalu w zakresie niezbędnym do weryfikacji i rozpatrzenia wniosku.

.....
data, podpisy

*zakreśl odpowiednią kratkę krzyżykiem i odpowiedz na pytania

**podać kogo dotyczą, nr decyzji i na jaki okres zostały wydane

Ocena zdolności płatniczej

1. Do ustalenia zdolności płatniczej przyjmuje się udokumentowane dochody Wnioskodawcy, współmałżonka Wnioskodawcy, innej osoby pozostającej z Wnioskodawcą we wspólnym gospodarstwie domowym.

2. Wnioskodawca/y posiada/ją zdolność płatniczą, jeżeli minimalna wysokość dochodu pozostającego w dyspozycji gospodarstwa domowego Wnioskodawcy po uwzględnieniu obciążeń finansowych, np. rat kredytowo-odsetkowych z tytułu zobowiązań kredytowych, wysokości raty czynszowej i opłat eksploatacyjnych dla gospodarstwa jednoosobowego wynosi 700,00zł miesięcznie plus 250 zł na każdego kolejnego członka rodziny.

Przykład 1:

Wnioskodawcą o lokal o powierzchni 48,80 m² jest osoba prowadząca jednoosobowe gospodarstwo domowe, m-czny dochód netto Wnioskodawcy (wg zaświadczenia o dochodach) – **2250zł** m-czne obciążenia z tytułu posiadanych kredytów – **300 zł**

rata czynszowa (na poczet wykupu + najem), wyliczona dla wnioskowanego lokalu – **874 zł**

szacunkowe opłaty za media - **150zł**

suma obciążeń finansowych: 300+874+150 = **1324zł**

Wysokość dochodu pozostającego po odjęciu obciążeń finansowych 926zł tj. 2250 - 1324 = **926zł**

Warunek spełniony: **926zł > 700zł** (wysokość dochodu pozostająca w dyspozycji Wnioskodawcy po uwzględnieniu obciążeń finansowych > 700zł)

Wnioskodawca posiada zdolność płatniczą

Przykład 2 :

Wnioskodawcą o lokal o powierzchni 59,70 m² jest osoba prowadząca czteroosobowe gospodarstwo domowe, oprócz wnioskodawcy stałe dochody uzyskuje również współmałżonek

m-czny dochód netto Wnioskodawcy (wg zaświadczenia o dochodach) – 1700 zł, m-czny dochód netto,

Współmałżonka (wg zaświadczenia o dochodach) – 2500zł m-czny, łączny dochód netto Wnioskodawców – **4200zł**

m-czne obciążenia z tytułu kredytów – **500 zł**

rata czynszowa (na poczet wykupu + najem), wyliczona dla wnioskowanego lokalu – **1069 zł**

szacunkowe opłaty za media - **4*150zł=600 zł**

suma obciążeń finansowych: 500+1069+600 = **2169zł**

Wysokość dochodu pozostającego po odjęciu obciążeń finansowych 2031 zł tj. 4200 - 2169 = **2031zł**

Warunek spełniony: **2031zł > 1450zł** (wysokość dochodu pozostająca w dyspozycji Wnioskodawcy prowadzącego czteroosobowe gospodarstwo domowe (700 + 3*250 = 1450) po uwzględnieniu obciążeń finansowych > 1450zł)

Wnioskodawca posiada zdolność płatniczą

3. Komisja ocenia także wiarygodność płatniczą Wnioskodawcy w oparciu o raporty pobierane z biur informacji kredytowych i gospodarczych. Oprócz danych pobieranych z biur informacji, Komisja może też żądać od Wnioskodawcy/ów zaświadczeń z innych instytucji, jeżeli ma podejrzenie o występowaniu zadłużeń. Na tym etapie sprawdza się czy Wnioskodawca spełnia kryteria negatywne, tj.

- w okresie do 3 lat poprzedzających złożenie wniosku w historii statusów płatności występowały wartości „windykacja” lub „egzekucja”, w wysokości co najmniej 500 zł;
- w okresie do 2 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku w historii statusów płatności występowały wartości „zaległość powyżej 180 dni”, w wysokości co najmniej 500 zł;
- w okresie do 1 roku poprzedzającego dzień złożenia wniosku występowały należności w statusie: „zaległość ” z liczbą dni opóźnienia przekraczającą 60 dni, w kwocie co najmniej 500 zł;
- informacja wskazuje, że łączna kwota aktualnych należności wymagalnych wynosi co najmniej 500 zł; chyba, że Klient udokumentuje uregulowanie zaległości w sposób dla Komisji wiarygodny;
- informacja wskazuje, że na rachunku występuje status „windykacja” lub „egzekucja”;

4. Spełnienie co najmniej jednego z kryteriów negatywnych, o których mowa w ust. 3 dyskwalifikuje Wnioskodawcę i skutkuje odmową przyznania lokalu.

Punktacja wniosków osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego w ramach Programu Budowy Mieszkań realizowanego przez spółkę TP-KOM Sp. z o.o.

- | | |
|---|--------|
| 1. małżeństwa lub osoby w wieku do 29* lat z dzieckiem (dziećmi) | + 8pkt |
| 2. małżeństwa lub osoby w wieku 30 - 34* lat z dzieckiem (dziećmi) | + 5pkt |
| 3. małżeństwa lub osoby w wieku 35 - 40* lat z dzieckiem (dziećmi) | + 3pkt |
| 4. osoba samotnie wychowująca dziecko/dzieci | + 3pkt |
| 5. najemca zwalniający dotychczasowy lokal komunalny | +12pkt |
| 6. osoba z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub umiarkowanym | +10pkt |
| 7. członek rodziny wnioskodawcy z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub umiarkowanym | + 5pkt |
| 8. osoba lub jedno z małżonków mieszkający na terenie Gminy Tarnowo Podgórne: | |
| • od 3 do 5 lat | + 1pkt |
| • od 6 do 10 lat | + 5pkt |
| • powyżej 10 lat | +10pkt |
| 9. W przypadku uzyskania jednakowej liczby punktów pierwszeństwa udziela się osobom młodszym. | |

(*) - dotyczy sytuacji, gdy jedno z małżonków (młodsze) nie przekracza podanego wieku

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXVII/643/2021
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Tarnowo Podgórne

Niniejszy akt ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne, określa także wysokość dochodu uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i w najem socjalny lokalu na czas oznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu. Ponadto w uchwale uregulowane są kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne, warunki dokonywania zamiany tych lokali, a także tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem wraz ze sposobem poddania tych spraw kontroli społecznej. Niniejszy akt określa również zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Niniejsza uchwała wprowadza zasady wynajmowania lokali w ramach Programu Budowy Mieszkań. Określenie tych zasad pozwoli na przystąpienie do realizacji kolejnego etapu budowy nowych budynków mieszkalnych umożliwiających najem i następnie wykup mieszkań stanowiących zasób Gminy przez rodziny względnie osoby, których dochody byłyby negatywnie zweryfikowane przez banki.

Uchwalenie niniejszych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne i sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej umożliwi tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, należących do zadań własnych gminy.