

Projekt

z dnia 19 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

Uchwała nr

Rady Miasta Tarnobrzega

z dnia 2026 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) w związku z 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 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XLIII/441/2021 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 22 kwietnia 2021 r. poz. 1607) wprowadza się następujące zmiany:

1. W tytule uchwały ogólne określenie przedmiotu uchwały otrzymuje brzmienie: „w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tarnobrzega”;

2. Użyte w uchwale, w różnej liczbie i różnym przypadku, wyrazy „Gmina Tarnobrzeg” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku wyrazami „Miasto Tarnobrzeg”;

3. w § 1 w ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o najem lokalu na czas nieoznaczony, najem socjalny lokalu, zamianę lokalu lub przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu bądź osobę występującą z wnioskiem o najem lokalu przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy”;

4. Po Rozdziale 4. dodaje się Rozdział 4a. w brzmieniu:

„Rozdział 4a. Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy

§ 4a. 1. Wprowadza się Program „Mieszkanie za remont”, zwany dalej „Programem”, zakładający wynajmowanie lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy.

2. W ramach Programu wynajmowane będą lokale mieszkalne, których szacowana wartość remontu niezbędnego do przeznaczenia lokalu do zamieszkiwania wyniesie co najmniej 20 000,00 zł.

3. W ramach Programu zawierane będą dwie umowy, tj.:

- 1) umowa o remont,
- 2) umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony.

§ 4b. O najem lokali mieszkalnych w ramach Programu mogą ubiegać się osoby, które spełniają warunki określone w § 3 niniejszej uchwały oraz których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem lokalu przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy nie przekracza:

- 1) 300 % wysokości najniższej emerytury brutto - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 250 % wysokości najniższej emerytury brutto - w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4c. 1. Prezydent Miasta Tarnobrzega ogłasza nabór do Programu w miarę dysponowania w mieszkaniowym zasobie Miasta Tarnobrzega lokalami mieszkalnymi kwalifikującymi się do Programu.

2. Informacja o naborze do Programu podawana jest do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Tarnobrzega oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Tarnobrzega w BIP przez okres kolejnych 30 dni.

3. Ogłoszenie o naborze do Programu zawiera:

- 1) wykaz lokali mieszkalnych,
- 2) szacowaną wartość oraz zakres rzeczowy remontu każdego z lokali,
- 3) harmonogram oględzin lokali.

§ 4d. 1. Osoba zainteresowana udziałem w Programie składa pisemny wniosek o najem lokalu przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy. Wzór wniosku określa Prezydent Miasta Tarnobrzega w drodze zarządzenia.

2. Wnioskodawca może złożyć wniosek nie później niż z upływem 14 dni od dnia zakończenia okresu, o którym mowa w § 4c. ust. 2.

3. W ramach naboru do Programu wnioskodawca może ubiegać się o zawarcie umowy o remont tylko jednego lokalu.

§ 4e. 1. Ocena wniosków dokonywana jest w oparciu o następujące kryteria i odpowiadające im oceny punktowe:

- 1) za nadmierne zaludnienie:
 - a) do 3 m² powierzchni pokoi przypadającej na 1 osobę - 4 pkt,
 - b) powyżej 3 m² i nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi przypadającej na 1 osobę - 2 pkt;

- 2) za każde dziecko poniżej 16 roku życia wchodzące w skład gospodarstwa domowego – 5 pkt;
- 3) za rozliczanie się przez wnioskodawcę bądź wskazanego we wniosku członka jego gospodarstwa domowego z podatku dochodowego w Tarnobrzegu – 5 pkt,
- 4) za zamieszkiwanie przez wnioskodawcę bądź wskazanego we wniosku członka jego gospodarstwa domowego w Tarnobrzegu w okresie poprzedzającym dzień złożenia wniosku:
 - a) do 3 lat – 2 pkt,
 - b) powyżej 3 do 5 lat – 4 pkt
 - c) powyżej 5 lat – 6 pkt, z tym że fakt zamieszkiwania powinien być udowodniony przez wnioskodawcę.

2. Umowy o remont będą zawierane z wnioskodawcami, którzy uzyskali największą ilość punktów, z tym że w przypadku ich równej ilości o wyborze decyduje kolejność składania wniosków.

3. Prezydent Miasta Tarnobrzega dokonuje wyboru wnioskodawcy, z którym zostanie zawarta umowa o remont, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

4. W umowie o remont określa się zakres rzeczowy remontu zgodny z zakresem rzeczowym wskazanym w ogłoszeniu o naborze.

§ 4f. Uzyskanie opinii i zgód wymaganych przepisami prawa należy do wnioskodawcy, który zawarł umowę o remont.

§ 4g. 1. Termin realizacji prac remontowych nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o remont, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Prezydent Miasta Tarnobrzega może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu realizacji prac remontowych na okres nie dłuższy niż 1 miesiąc z powodu wystąpienia okoliczności niedających się przewidzieć w chwili zawierania umowy o remont.

3. W okresach, o których mowa w ust. 1 i 2, wnioskodawca, który zawarł umowę o remont, zwolniony jest z opłat czynszowych. Zwolnienie to nie dotyczy opłat niezależnych od Miasta Tarnobrzega.

§ 4h. 1. Prezydent Miasta Tarnobrzega sprawuje nadzór nad realizacją prac remontowych i weryfikuje ich zgodność z uzgodnionym w umowie o remont zakresie rzeczowym.

2. Po zakończeniu prac remontowych wnioskodawca, który zawarł umowę o remont, zgłasza gotowość odbioru. Jednocześnie przedstawia Prezydentowi Miasta Tarnobrzega do weryfikacji dokumenty potwierdzające poniesione wydatki oraz zakres wykonanych prac.

3. W przypadku ujawnienia wad fizycznych podczas odbioru prac remontowych wnioskodawca, który zawarł umowę o remont, zostanie zobowiązany do ich usunięcia w terminie 10 dni roboczych.

§ 4i. W przypadku niezrealizowania prac remontowych w terminach, o których mowa w § 4g ust. 1-2 i § 4h ust. 3, Miasto Tarnobrzeg może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§ 4j. 1. Po zrealizowaniu prac remontowych oraz dokonaniu ich odbioru Prezydent Miasta Tarnobrzega zawiera z wnioskodawcą, który przeprowadził remont, umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

2. Do czasu zawarcia umowy najmu oraz w okresie kolejnych 12 miesięcy wnioskodawca, który przeprowadził remont, zwolniony jest z opłat czynszowych. Zwolnienie to nie dotyczy opłat niezależnych od Miasta Tarnobrzega.

§ 4k. Sprawy z wniosków o najem lokalu przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy niezakończone zawarciem umowy o remont nie podlegają z urzędu rozpatrzeniu w ramach kolejnego naboru.”..

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Tarnobrzega

Norbert Mastalerz

Uzasadnienie do uchwały nr
Rady Miasta Tarnobrzega
z dnia 2026 r.

Przegląd wolnych lokali odzyskanych przez Miasto, a także doświadczenia lat ubiegłych w tym zakresie, wykazują że znaczna część tych lokali znajduje się w bardzo złym stanie technicznym i wymaga kosztownych remontów. Zasób mieszkaniowy Miasta jest zasobem starym, wymagającym często dużych bieżących nakładów na utrzymanie poprawnego stanu lokali i budynków. Corocznie zabezpieczane w budżecie środki są niewystarczające na planowane remonty, a tym bardziej na kapitalne remonty lokali mieszkalnych często odzyskiwanych w trakcie roku budżetowego. W związku z tym niejednokrotnie dochodzi do sytuacji, że lokale takie stoją i nie są remontowane, co wpływa na ich dalszą degradację.

Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zobowiązują Miasto do oddania w najem lokalu w stanie technicznym umożliwiającym zamieszkanie.

Obowiązujące aktualnie kryteria dochodowe kwalifikujące do uzyskania pomocy mieszkaniowej ze strony Miasta Tarnobrzega, powodują że oczekujący na pomoc nie są w stanie udźwignąć kosztów remontu, co w kontekście braku środków finansowych w budżecie Miasta powoduje, że mocno zdewastowane lokale mieszkalne stoją niezamieszkałe.

Jednocześnie bardzo często chęć najmu mieszkania wymagającego gruntownego remontu w zamian za jego wykonanie, zgłaszają mieszkańcy Tarnobrzega. Propozycja mieszkań do remontu wychodzi naprzeciw oczekiwaniom osób których nie stać na zakup mieszkania, wzięcie kredytu czy też wynajem na rynku komercyjnym, a jednocześnie spełniając określone w projekcie uchwały kryteria dochodowe mają możliwość wykonania remontu własnym sumptem.

Dzięki zaproponowanym rozwiązaniom Miasto nie będzie musiał łożyć na remont lokali, które pomimo tego, że nie są zamieszkane i tak generują dodatkowe koszty dla Miasta. Jednocześnie Miasto będzie mogło szybciej i efektywniej poprawiać stan techniczny posiadanego zasobu mieszkaniowego

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione dla zapewnienia prawidłowego zarządzania zasobem mieszkaniowym.