



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 22 maja 2025 r.

Poz. 2391

UCHWAŁA NR XIII/84/2025 RADY GMINY GAĆ

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gać

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy Gać uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gać w latach 2025-2029", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gać.

§ 3. Traci moc uchwała nr XX/131/2012 Rady Gminy Gać z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gać.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bartosz Kaszuba

Załącznik do uchwały Nr XIII/84/2025

Rady Gminy Gać

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GAĆ

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Gać,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gać,
- 4) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Gospodarki i Budżetu Rady Gminy Gać,
- 5) kwocie najniższej emerytury - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującej w dniu weryfikacji wniosku.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali, wysokość dochodu gospodarstwa domowego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Gać służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób będących stałymi mieszkańcami Gminy Gać przynajmniej przez okres 5 lat, osób pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, osiągających średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie wyższy niż:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

3. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się sumując dochody uzyskane przez wnioskodawcę i pozostałych członków rodziny zgłoszonych we wniosku za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, a następnie dzieląc je przez liczbę osób w gospodarstwie domowym i przez liczbę 3.

§ 3. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 50% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym
- 2) 30% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 4. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą się ubiegać osoby spełniające warunki w zakresie wysokości dochodów określonych w § 2 ust. 1, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy oraz pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, lub zamieszkują w lokalach mieszkalnych, których stan techniczny zagraża ich zdrowiu bądź życiu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z wymaganymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać lokale,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub z osobą wymagającą stałej opieki.

Rozdział 4.

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

§ 6. Umowę najmu lokali mieszkalnych zawiera się w pierwszej kolejności z osobami które:

- 1) zostały pozbawione mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 2) posiadają prawomocne orzeczenie sądowe uprawniające do lokalu,
- 3) mieszkają w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 4) są zameldowane i mieszkają na terenie Gminy Gać,
- 5) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 6) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 §1 Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.)
- 7) są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzin zastępczych po uzyskaniu pełnoletniości pod warunkiem, że nie mają możliwości powrotu do mieszkania, w którym są zameldowani na stały pobyt a przed umieszczeniem w danej placówce czy rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy,
- 8) posiadają utrudnione możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały, ubiegające się o przydział lokalu ze względu na szczególnie trudne warunki rodzinne (przemoc psychiczna, fizyczna).

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 7. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Gminy.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku nadmiernego zagęszczenia lokalu lub w razie zaistnienia względów zdrowotnych, uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących, posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

4. Odmawia się zgody na dokonanie zamiany w przypadku gdy:

- 1) którykolwiek z najemców ubiegających się o zamianę lokali zalega z zapłatą czynszu;
- 2) w wyniku zamiany lokalu na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² łącznej powierzchni pokoi;
- 3) zamiana lokali może zagrozić interesowi Gminy Gać.

5. Zamiany mieszkań dokonuje się na koszt osób zainteresowanych zamianą.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony do Wójta.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania,
- 2) stan rodzinny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa członków rodziny,

- 3) źródło, wysokość uzyskiwanych dochodów wnioskodawcy i członków rodziny z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) inne warunki motywujące potrzeby najmu,
- 6) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu
- 7) dane potwierdzające zameldowanie lub udokumentowany pobyt na terenie Gminy Gać.

3. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji oraz opinii Komisji.

4. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję wpisuje się na listę osób oczekujących na najem lokalu.

5. W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

6. Przydział lokalu następuje zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście przy uwzględnieniu powierzchni oferowanego lokalu oraz liczebności rodziny wnioskodawcy. W sytuacji zmiany stanu osobowego rodziny w danym roku, wskazanie oferty następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu, po uprzednim poinformowaniu o tym fakcie przez wnioskodawcę.

7. Wnioskodawca przed zawarciem umowy najmu lokalu zobowiązany jest do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

8. Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Komisję w zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali pochodzących z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez Najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wystąpił po śmierci najemcy

§ 9. Gmina Gać może zawrzeć umowę najmu lokalu z małżonkiem, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy, w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) osoby zamieszkujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego
- 3) osoby zajmujące lokal nie zalegają z opłatami,
- 4) osoby wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą przez okres co najmniej pięciu lat.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 10. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewnić im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia i podjazdy.

Rozdział 9.

Weryfikacja dochodów

§ 11. Gmina co 3 lata dokonuje weryfikacji dochodów najemców na zasadach określonych w art. 21 c ust. 5 ustawy.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 12. 1. § Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych 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 pod warunkiem posiadania wolnego lokalu, który spełniałby określone wymagania.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji. Wniosek, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien wskazywać zadania i przeznaczenie lokalu.

3. Rozstrzygnięcia w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt, po uzyskaniu opinii Komisji.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 13. 1. Najemca na żądanie Gminy jest zobowiązany złożyć oświadczenie o nieposiadaniu prawa do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. Najemca winien udostępnić lokal, w przypadku:

- 1) awarii w celu jej usunięcia,
- 2) dokonywania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego,
- 3) zastępczego wykonania prac obciążających lokatora.

3. Zasady rozwiązywania stosunku najmu określa ustawa 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).

4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawa 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).