



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 27 marca 2025 r.

Poz. 1517

UCHWAŁA NR XII/70/25 RADY GMINY GORZYCE

z dnia 28 lutego 2025 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1465) 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 (Dz.U. z 2023 r., poz. 725), Rada Gminy Gorzyce uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzyce, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XIII/73/07 Rady Gminy Gorzyce z dnia 14 września 2007 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Gorzyce.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Krzysztof Maruszak

Załącznik do uchwały Nr XII/70/25

Rady Gminy Gorzyce

z dnia 28 lutego 2025 r.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzyce.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gorzyce;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczone są na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie Gminy.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 120 % najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 90 % najniższej emerytury brutto na osobę.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie

3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 90 % najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 70 % najniższej emerytury brutto na osobę.

3. Na wniosek najemcy Wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu w przypadku, gdy dochód na jednego członka tegoż gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza:

- 1) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. 1. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) utrata lokalu mieszkalnego w wyniku zdarzeń losowych (pożar, katastrofa budowlana, klęska żywiołowa).
- 4) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną lub z osobą niepełnosprawną, w lokalu niedostosowanym technicznie do potrzeb osób niepełnosprawnych;

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:

- 1) są stale zameldowanym na terenie Gminy Gorzyce przez okres ostatnich 5 lat,
- 2) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego;
- 3) zamieszkują w lokalu, który uległ zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie;
- 4) osobom, które są bezdomne a także posiadają ostatnie zameldowanie na terenie Gminy,
- 5) doświadczają przemocy w rodzinie;
- 6) złożyły wniosek o przedłużenie umowy najmu, nie posiadają zadłużenia czynszowego i osiągają dochody uzasadniające oddanie w najem.

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. Zamiany lokali mogą być dokonywane na zgodny wniosek osób mających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

2. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, po uzyskaniu pisemnej zgody.

3. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Nie wyraża się zgody na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

5. Zamiany dokonuje się na koszt zainteresowanych stron.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali, zamianę lokali, przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 6. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony, najem socjalny lokalu, zamianę lokalu lub przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu zobowiązane są do złożenia pisemnego wniosku w Urzędzie Gminy Gorzyce.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 wnioskodawca obowiązany jest dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z art. 21b ustawy;
- 2) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby wskazane do wspólnego zamieszkania są osobami niepełnosprawnymi – orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez właściwy organ;
- 3) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w § 6 ust. 2, wzywa się wnioskodawcę w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania do jego uzupełnienia pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

4. W celu poddania spraw mieszkaniowych kontroli społecznej oraz uzyskania opinii w sprawie wniosków o najem lokalu lub najem socjalny lokalu, Wójt Gminy Gorzyce powołuje Komisję Mieszkaniową oraz określa szczegółowe zasady jej działania.

5. Ocena warunków socjalno – mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku oraz danych pozyskanych z innych instytucji w tym z Ośrodka Pomocy Społecznej w Gorzycach.

6. Wstępna weryfikacja wniosku polega na ocenie, czy wnioskodawca spełnia kryteria zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, określone w niniejszej uchwale.

7. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) sprawdzenie warunków mieszkaniowych i bytowych wnioskodawców;
- 2) opiniowanie wniosków na podstawie rozpoznanej sytuacji mieszkaniowej i materialnej;
- 3) przygotowanie wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 4) rozpatrywanie wniesionych uwag i zastrzeżeń.

8. Po otrzymaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej wykaz osób zostaje podany do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Gminy przez okres 14 dni.

9. Fakt spełnienia kryteriów i otrzymania pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej stanowi wyłącznie podstawę do uwzględnienia wniosku na wykazie osób i nie stanowi dla wnioskodawcy podstawy o roszczenie zawarcia umowy najmu lokalu.

10. W przypadku spełnienia kryteriów Wójt Gminy Gorzyce z wybraną osobą zawiera umowę najmu.

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. Osoby pozostające w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

3. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 2 zobowiązane są do zapłacenia odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Lokal wskazany do zamieszkania przez osoby niepełnosprawne powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, potwierdzone przedłożonym dokumentem urzędowym.

2. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

3. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

4. Lokal nie spełniający ww. wymogów, może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację innych zadań gminy realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej i ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 9. 1. Gmina może przeznaczać lokale z mieszkaniowego zasobu na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Z wnioskiem do gminy o wskazanie lokalu z mieszkaniowego zasobu występuje podmiot realizujący zadanie. Wniosek podmiotu musi być uzasadniony opinią kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Gorzycach.

3. Gmina przekazuje lokal, o którym mowa w ust. 1, do dyspozycji podmiotu realizującego zadanie na czas wykonywania zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej, po uzyskaniu stanowiska Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 10.

Weryfikacja dochodów najemców.

§ 10. 1. Co 3 lata najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu lokali na czas nieokreślony, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu użytkowanego lokalu. Najemca jest zobowiązany do złożenia w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie wraz z dokumentami źródłowymi, które były podstawą do wyliczenia wysokości dochodu wszystkich osób, które w dniu składania deklaracji – były członkami gospodarstwa domowego najemcy.

3. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przy czym maksymalna jego wysokość nie powinna przekraczać w skali roku 8% wartości odtworzeniowej.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe.

§ 11. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061).