

Projekt

Z up. WÓJTA

z dnia 19 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez ...
ZASTĘPCA WÓJTY

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŚWILCZA**

z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy stanowi, co następuje: Uchwała się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świlcza w brzmieniu określonym w Załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świlcza.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXIX/233/2020 Rady Gminy Świlcza z dnia 12 października 2020 r. w sprawie przyjęcie „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2020-2025” oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

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

WÓJTA
mgr inż. Dawid Horwik

RADCA PRAWNY

Katarzyna Sobocka-Mielech
Nr wpisu RZ-1238

**Zasady wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świlcza**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Niniejsze Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świlcza (dalej „Zasady”), regulują zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świlcza, w tym kryteria wynajmowania lokali.
2. Ilekroć w treści Zasad jest mowa o:
 - 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Świlcza;
 - 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 4) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych za ostatni rok;
 - 5) 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;
 - 6) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Świlcza z zamiarem stałego pobytu (tj. których centrum życiowe zlokalizowane jest na terenie tej Gminy), który może być udokumentowany odpowiednim zaświadczeniem potwierdzającym zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Świlcza, w tym zameldowanie na pobyt stały w granicach administracyjnych Gminy.

Rozdział II

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

§ 2.

1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich sześciu miesięcy nie przekroczy kwoty:
 - 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Oddanie w najem lokalu socjalnego na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich sześciu miesięcy nie przekroczy kwoty:
 - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Ustala się następujące wysokości dochodu gospodarstwa uzasadniające zastosowanie obniżek:
 - 1) 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego
 - 2) 40% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego

III

Wynajem lokali na czas trwania stosunku pracy

§ 3.

1. Z zasobu mieszkaniowego dopuszcza się wynajem lokalu mieszkalnego znajdującego się na terenie nieruchomości, na której położona jest szkoła w rozumieniu art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. karty nauczyciela (Dz.U. z. 2024 r. poz. 986 z późn. zm.), z uwagi na trwający stosunek pracy.
2. Osobie o której mowa w ust. 1, może zostać wynajęty lokal mieszkalny pod warunkiem:
 - 1) pisemnego poparcia pracodawcy;
 - 2) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy;
 - 3) pozytywna opinia Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział IV

Wynajem pomieszczeń tymczasowych

§ 4.

1. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się lokal o niskim standardzie
2. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia może zostać zawarta na czas oznaczony, nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
3. W uzasadnionych przypadkach, spowodowanych trudną sytuacją życiową osoby zajmującej tymczasowe pomieszczenie, można wyrazić zgodę na zawarcie umowy tymczasowego pomieszczenia ponownie, pod warunkiem że osoba je zajmująca spełnia łącznie wszystkie niżej wymienione kryteria:
 - 1) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
 - 2) wywiązała się z warunków umowy najmu tymczasowego pomieszczenia, w szczególności:
 - a) nie posiada zadłużenia w opłatach z tytułu najmu;
 - b) nie narusza zasad porządku domowego.

Rozdział V
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się :
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni pokoi,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu usytuowanym w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub którego zły stan techniczny wymaga wyłączenia budynku z eksploatacji na czas dłuższy niż 12 miesięcy.

Rozdział VI
Kryteria wyboru osób, którym będzie przysługiwać pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 6.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
 - 2) zamieszkiwały w lokalach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego w trybie przepisów prawa budowlanego;
 - 3) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, do którego trafiły z terenu gminy.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
 - 2) zamieszkiwały w lokalach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego w trybie przepisów prawa budowlanego;
 - 3) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, do którego trafiły z terenu gminy;
 - 4) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie dotychczasowego zajmowanego lokalu.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony do 2 lat.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 2 ust. 2, a ponadto:
 - 1) nie zalega z opłatami za lokal;
 - 2) utrzymuje lokal w należytym stanie
5. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział VII

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu zajmującymi lokal w innym zasobach.

§ 7.

1. W ramach mieszkaniowego zasobu za zgodą Wójta mogą być dokonywane zamiany lokali:
 - 1) na wniosek najemcy;
 - 2) na wniosek wynajmującego;
 - 3) między najemcami na ich wspólny wniosek.
2. Podstawą rozpatrzenia sprawy są złożone przez najemców lokali mieszkalnych wnioski o zamianę.
3. Do wniosku o zamianę lokali należy dołączyć:
 - 1) potwierdzenie prawa do zamieszkiwania w lokalu;
 - 2) zaświadczenie o braku zaległości.
4. Warunkiem dokonywania zamiany jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych.

Rozdział VIII

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

§ 8.

1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem lokali socjalnych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Szczegółowe zasady działania Komisji określa Zarządzenie Wójta Gminy Świlcza.
2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zobowiązana jest do złożenia wniosku o najem lokalu w Urzędzie Gminy w Świlcza, zgodnie z określonym wzorem.
3. Do wniosku o najem lokali wnioskodawca obowiązany jest dołączyć:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów wnioskodawcy oraz osób będących członkami gospodarstwa domowego;
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego
 - 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.
4. Wniosek o najem lokalu podlega wstępnej weryfikacji przez pracownika Urzędu, któremu powierzono prowadzenie spraw z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

5. W przypadku złożenia wniosku, który nie zawiera wszystkich wymaganych dokumentów i oświadczeń, wnioskodawca pozostanie wezwany do jego uzupełnienia. Nieuzupełnienie wymaganych dokumentów w określonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
6. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego podejmuje Wójt spośród wniosków zweryfikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Rozdział IX

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.

1. Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wystąpiły w stosunek najmu 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. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego tym osobom.

Rozdział X

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

§ 10.

1. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w mieszkaniowym zasobie Gminy przydziela się lokale umożliwiające osobom niepełnosprawnym swobodne korzystanie z lokalu i jego funkcjonalności.
2. Osobom niepełnosprawnym przydzielone są lokale mieszkalne po rozpoznaniu ograniczeń związanych z daną niepełnosprawnością, potwierdzonych stosownym orzeczeniem/decyzją.
3. W przypadku gdy Gmina nie posiada lokalu spełniającego wymagania o których mowa w ust. 2 może zostać zaproponowany inny lokal.

Rozdział XI

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

§ 11.

Do czasu zmiany stanu zasobu mieszkaniowego Gminy nie jest możliwe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego przeznaczonego na wykonanie innych zadań Gminy, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zmiany do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. zobligowały gminy do uregulowania w uchwale Rady Gminy takich kwestii jak warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych czy zasad przyznawania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

W świetle powyższego opracowano projekt uchwały, którym dostosowano dotychczas obowiązujące przepisy wraz z wprowadzeniem w uchwale szeregu zapisów mających za zadanie poprawienie dotychczasowych obowiązujących uregulowań.

Dotychczasowa uchwała łączyła w jednym akcie zarówno program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, jak i zasady wynajmowania lokali, jednak zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego regulacje te muszą być ujęte w dwóch odrębnych uchwałach, dlatego następuje uchylenie uchwały z 2020 r.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały znajduje pełne uzasadnienie

PODINSPEKTOR
Irena Nowakowska-Piowar
mgr Irena Nowakowska-Piowar

Zastępca Kierownika Referatu
Planowania Przestrzennego, Nieruchomości
i Ochrony Środowiska
Dominik Gruszka
mgr inż. Dominik Gruszka

RADCA PRAWNY
Katarzyna Sobocka-Mielech
Nr wpisu RZ-1238