

R a d y G m i n y K o m a ń c z a

z dnia 6 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze 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 Komańcza uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komańcza.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Komańcza;
- 3) Wójta – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Komańcza;
- 4) liście mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wykaz osób, które w wyniku weryfikacji warunków socjalno-mieszkaniowych kwalifikują się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 6) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej – należy przez to rozumieć kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1631 ze zm.);
- 7) osobie pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć osobę zamieszkującą w lokalu:
 - a) w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²,
 - b) nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 2.

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 3. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony uprawnione są osoby, spełniające łącznie następujące kryteria:

1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

a) 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym;

b) 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, w gospodarstwie wieloosobowym;

2) zamieszkują z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy;

3) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych.

§ 4. W pierwszej kolejności uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie:

1) która utraciła lokal na skutek zdarzenia losowego (np. klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, pożar),

2) podlegającej przekwaterowaniu z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagającego modernizacji, remontu lub rozbiórki,

3) która jest ofiarą przemocy w rodzinie,

4) która opuściła Dom Dziecka lub rodzinę zastępczą, w związku uzyskaniem przez tę osobę pełnoletniości, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i nie ma możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,

5) przebywającej w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy,

6) ubiegającej się o zmianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub na najniższej kondygnacji – ze względu na wiek lub stan zdrowia.

Rozdział 3.

Najem socjalny lokali

§ 5. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu uprawnione są osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

1) zamieszkują z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy,

2) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych,

3) nie mają innego tytułu prawnego do lokalu,

4) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

a) 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie:

1) która utraciła lokal w wyniku zdarzenia losowego (np. klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, pożar),

2) która jest ofiarą przemocy w rodzinie,

3) która opuściła Dom Dziecka lub rodzinę zastępczą, w związku uzyskaniem przez tę osobę pełnoletniości, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i nie ma możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,

4) przebywającej w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy.

2. Realizacja uprawnień do najmu socjalnego lokali zasądzonych wyrokami eksmisyjnymi następuje z uwzględnieniem kolejności doręczenia Gminie odpisu prawomocnego wyroku.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zmiany lokali.

§ 7. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu gminy następuje po uzyskaniu zgody Wójta Gminy na następujące lokale:

1) o mniejszej powierzchni użytkowej, chyba że w wyniku zmiany nastąpiłoby przegęszczenie lokalu, tj. na jedną osobę zamieszkującą przypadłoby mniej niż 5m² ogólnej powierzchni mieszkalnej lokalu, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa mniej niż 10m² ,

2) o zbliżonej powierzchni użytkowej, jeżeli położenie lokalu w budynku lub wyposażenie lokalu jest niedostosowane do uzasadnionych potrzeb najemcy wynikających z jego stanu zdrowia lub osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym, na lokal dostosowany do tych potrzeb,

3) o większej powierzchni mieszkalnej, jeżeli w lokalu dotychczas zajmowanym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej,

4) na zgodny wniosek stron.

2. Koszty związane z zamianą lokalu ponoszą w całości wynajmujący.

3. Lokale wynajmowane w ramach umowy o najem tymczasowego pomieszczenia nie ulegają zamianie.

§ 8. 1. O zamianę lokalu mogą się ubiegać osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

1) wnioskodawca jest najemcą lokalu,

2) zgodę na zamianę wyrażą wszystkie pełnoletnie osoby zameldowane na pobyt stały w lokalu,

3) lokal dotychczas zajmowany nie jest zadłużony.

2. Osoby ubiegające się o zamianę lokalu składają w Urzędzie Gminy Komańcza wniosek, zgodnie ze wzorem określonym przez Wójta Gminy Komańcza.

§ 9. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny również z najemcą zajmującym lokal w innym zasobie jeżeli spełnia wymagania określone w § 7 i § 8 uchwały i uzyskał zgodę Wójta Gminy oraz właściwego zarządcy zasobu jednocześnie.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Osoby pozostające w lokalu, które nie wstąpiły 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 wystąpią o zawarcie umowy najmu.

3. Osoby, o których mowa w ust. 2 zobowiązane są do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu spełniającego wymogi formalne określone w § 14 ust. 1 uchwały.

Rozdział 6.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób z niepełnosprawnością

§ 11. 1. Lokal proponowany osobom niepełnosprawnym powinien uwzględniać indywidualnie, uzasadnione potrzeby osób niepełnosprawnych w zależności od rodzaju niepełnosprawności.

2. Lokal proponowany osobom niepełnosprawnym, które mają problem z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się możliwie na najniższej kondygnacji, bez barier architektonicznych.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale w których co najmniej jeden pokój posiada powierzchnię nie mniejszą niż 15 m².

Rozdział 7.

Zasady przeznaczenia lokali na wykonywanie innych zadań jednostek

§ 12. 1. Z zasobu mogą być wyodrębnione lokale mieszkalne przeznaczone na wykonywanie innych zadań Gminy, realizowane na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 49).

2. Możliwość zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1 dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych możliwości, zarobków i uprawnień.

3. Wydzielenie z zasobu lokali, o których mowa w ust. 1 jak również uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy.

Rozdział 8.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 13. 1. Na wniosek najemcy Wójt Gminy może zastosować obniżki czynszu, w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 10% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład zasobu składają w Urzędzie Gminy Komańcza wniosek z dokumentami niezbędnymi do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą. Wzór wniosku oraz niezbędne dokumenty określi Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Wnioski po ich złożeniu są sprawdzane pod względem formalnym.
3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wnioskodawca jest wzywany w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania do jego uzupełnienia, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.
4. Ocena warunków socjalno – mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku, a w razie potrzeby także danych pozyskanych z innych instytucji w tym Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
5. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania o wszelkich zmianach mających wpływ na realizację wniosku.
6. Wnioskodawca w terminie 14 dni od doręczenia wezwania zobowiązany jest do zaktualizowania wniosku o przydział lokalu oraz oświadczeń i dokumentów dołączonych do wniosku. Niedopełnienie powyższego obowiązku bez podania uzasadnienia powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
7. Prawidłowo wypełnione wnioski przekazuje się Komisji Mieszkaniowej celem zaopiniowania. Skład Komisji oraz regulamin jej działania określa Wójt w drodze zarządzenia.
8. Komisja Mieszkaniowa może przeprowadzić wizję lokalową celem potwierdzenia danych zawartych we wniosku.
9. Pozytywnie zaopiniowane wnioski o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy są umieszczane na projekcie listy mieszkaniowej zatwierdzonej przez Wójta Gminy.
10. Projekt listy mieszkaniowej podawany jest do wiadomości publicznej przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Komańcza na okres 14 dni.
11. Wnioskodawca może w terminie 14 dni od wywieszenia projektu listy mieszkaniowej wnieść odwołanie do Wójta Gminy.
12. Ostateczna lista mieszkaniowa zostaje podana do publicznej wiadomości na podstawie ust. 10 po rozpatrzeniu złożonych odwołań.
13. Realizacja listy przydziału mieszkań polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu. Osoba, która otrzymała ofertę najmu jest zobowiązana do dokonywania aktualizacji swojej sytuacji mieszkaniowej i dochodowej.

14. Z listy osób oczekujących na wynajem lokalu wykreśla się osoby, które:

- 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania,
- 2) nie spełniają kryteriów warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) nie spełniają kryterium dochodowego.

15. W stosunku do osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu powyższe regulacje stosuje się odpowiednio z wyłączeniem ust. 7 – 14.

16. W stosunku do osób ubiegających się o zmianę lokalu zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 oraz spraw uregulowanych w Rozdziale 5 powyższe regulacje stosuje się odpowiednio, z wyłączeniem ust. 7 – 14.

§ 15. Wskazania dotyczące powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego na najem lokali na czas nieoznaczony, ze względu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 1) jednoosobowego do 25,00 m²,
- 2) dwuosobowego od 25,01 m² do 30,00 m²,
- 3) trzyosobowego od 30,01 m² do 35,00 m²,
- 4) czterosobowego od 35,01 m² do 40,00 m²,
- 5) pięciosobowego od 40,01 m² do 50,00 m²,
- 6) sześćciosobowego i większego powyżej 50,01 m².

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komańcza.

§ 17. Traci moc uchwała nr XX/105/2016 Rady Gminy Komańcza z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komańcza.

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