UCHWAŁA XXVII/195/2026
RADY GMINY MANOWO

z dnia 30 października 2026 r.

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

Na podstawie 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) oraz w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) **Rada Gminy Manowo uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

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

§ 2. Ilekroć w 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;

2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Manowo;

3) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię lokalu;

4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

5) Komisji - Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 3. Pomoc mieszkaniowa może być udzielana osobom, które spełniają kryteria określone w § 4.

Rozdział 2.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, zamieszkującym na terenie Gminy w warunkach kwalifikujących do ich poprawy i osiągających następujące dochody:

1) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu -udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

   a) w gospodarstwie jednoosobowym - 100 % najniższej emerytury,

   b) w gospodarstwie wieloosobowym - 75 % najniższej emerytury,

2) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony - udokumentowany w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie przekracza:

   a) w gospodarstwie jednoosobowym - 150 % najniższej emerytury,

   b) w gospodarstwie wieloosobowym - 100 % najniższej emerytury.

2. Zastosowanie obniżek czynszu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 100 % najniższej emerytury,

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 75 % najniższej emerytury.

Rozdział 3.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

1) zamieszkiwanie w lokalu lub w miejscu, które nie spełnia wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego zamieszkującego z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż:

   a) 5 m^2 powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,

   b) 10 m^2 powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, z uwzględnieniem dodatkowej powierzchni 15 m^2 dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 6. 1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego lub umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje:

1) osobom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki pieczy zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu występują do ukończenia 25 roku życia,

2) osobom opuszczającym mieszkania chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, w którym zapewnione były usługi bytowe, nauka, rozwijanie lub utrwalanie samodzielności , sprawności w zakresie samodzielnego pełnienia ról społecznych w interwencji ze społecznością lokalną,

3) osobom posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych,

4) ofiarom przemocy w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie,

5) które w zamian za najem lokalu Gminy, zbędą na rzecz Gminy w drodze umowy darowizny lub nieodpłatnego przekazania nieruchomość, położoną na obszarze Gminy nie obciążoną ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami,

6) zamieniających lokale.

2. Przepisy ust. 1 nie mają zastosowania do spraw, w których uprawnienie do najmu socjalnego lokalu wynika z prawomocnego orzeczenia sądowego, przy czym w pierwszej kolejności powinny być realizowane sprawy, w których eksmisja następuje z innego lokalu niż lokal Gminy lub eksmisja będzie realizowana poprzez najem socjalny obecnie zajmowanego lokalu.

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

§ 7. Zamiany lokali Gminy z inicjatywy wynajmującego mogą być dokonywane:

1) jeżeli lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości przeznaczonej do realizacji inwestycji z udziałem środków publicznych;

2) ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, w szczególności gdy:

a) budynek miałby być przedmiotem zbycia,

b) planowana jest zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części,

c) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,

d) lokal jest zadłużony lub najemca korzysta z obniżki, o której mowa w § 4,

e) zachodzą przesłanki określone w art. 21 ust. 4 lub 4a ustawy;

§ 8. Zamiany lokali Gminy z inicjatywy najemcy, z zastrzeżeniem § 10, mogą być dokonywane na:

1) lokal o powierzchni mieszkalnej nie większej niż o:

a) 6 m^2 - dla lokali o powierzchni mieszkalnej do 50 m^2,

b) 15% - dla lokali o powierzchni mieszkalnej równej 50 m^2 lub większej od powierzchni mieszkalnej dotychczas zajmowanej, jeżeli wyposażenie, kondygnacja, lokalizacja lub struktura dotychczas zajmowanego lokalu jest niedostosowana do uzasadnionych potrzeb najemcy, w szczególności takich jak niepełnosprawność lub podeszły wiek;

2) lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli zamiana związana jest z dostosowaniem powierzchni i struktury lokalu do liczby osób w gospodarstwie domowym lub ma na celu obniżenie opłat związanych z utrzymaniem lokalu;

3) lokal o większej powierzchni, jeżeli celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych.

§ 9. Jeżeli najemca lokalu Gminy zalega z opłatami, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu zaległości przez dłużnika.

§ 10. W sytuacjach wskazanych w § 8 i 9 nie udziela się zgody na dokonanie zamiany, jeżeli tytuł do lokalu uzyskałaby osoba, która
w wyniku zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, chyba że zamiana prowadzi do faktycznej poprawy jej dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

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

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową zobowiązane są złożyć wniosek, zgodnie ze wzorem określonym w zarządzeniu Wójta Gminy.

2. Rozpatrując wnioski ocenia się warunki mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego objętych wnioskiem. Jeżeli wraz z wnioskodawcą zamieszkują osoby mające prawo do używania innego lokalu, ocenie podlegają warunki mieszkaniowe tych osób
w innym lokalu, który mają prawo używać.

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu, spełniająca określone w uchwale kryteria umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu, w tym również lokalu, który wymaga przeprowadzenia
w nim remontu.

2. Osoby, które przyjęły ofertę zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu i zadeklarowały wykonanie remontu lokalu w całości bądź w części we własnym zakresie i na własny koszt, zawierają porozumienie określające zakres i warunki remontu oraz termin jego wykonania.

§ 13. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu udzielania pomocy mieszkaniowej, Wójt Gminy powołuje Komisję w liczbie
4 osób, w skład której wchodzą:

1) przedstawiciele Rady Gminy Manowo,

2) przedstawiciele Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Manowie,

3) przedstawiciele Urzędu Gminy Manowo.

§ 14. Zadaniem Komisji jest opiniowanie spraw dotyczących pomocy mieszkaniowej.

Rozdział 7.
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpili po śmierci najemcy

§ 15. 1. Pomocy mieszkaniowej można udzielić osobie, która za pisemną zgodą Gminy lub na podstawie odrębnych przepisów była uprawniona do zamieszkiwania i nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, jeżeli najemca lub były najemca:

1) zmarł, a osoba, która pozostała w lokalu nie wstąpiła w najem na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego;

2) trwale opuścił lokal, a umowa najmu zawarta z nim została rozwiązana.

2. Udzielenie pomocy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1 jest możliwe w przypadku braku zaległości związanych z zajmowanym lokalem albo braku zaległości, za które odpowiadają osoby pozostałe w lokalu. Warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli realizowana jest umowa bądź porozumienie o spłacie całości zadłużenia albo umowa bądź porozumienie o spłacie zadłużenia, za które odpowiadają osoby pozostałe w lokalu.

3. Pomoc mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1 może być udzielona poprzez zawarcie umowy najmu tego lub innego lokalu.

4. Do udzielania pomocy mieszkaniowej na podstawie niniejszego paragrafu, zastosowanie ma § 5.

§ 16. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 15, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

Rozdział 8.
Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 17. 1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, a w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy, otwory drzwiowe. Pomieszczenia sanitarne powinny być dostosowane szerokością do bezkolizyjnego poruszania się oraz ich wyposażenie powinni być odpowiednio dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 9.
Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 18. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy, Wójt Gminy może przeznaczać na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawach:

1) z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;

2) z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;

2. Na cele wskazane w ust. 1 mogą być przeznaczane wyłącznie lokale, które w ocenie Komisji nie są niezbędne do udzielania pomocy mieszkaniowej, a jednocześnie ich powierzchnia, struktura, usytuowanie w budynku, wyposażenie w urządzenia czy lokalizacja umożliwiają realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 19. Traci moc uchwała Nr XXXI/222/2009 Rady Gminy Manowo z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Manowo oraz niektórych elementów polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Zach nr 2009.67.1806 ze zm.).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Manowo.

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

Przewodniczący Rady

Jan Prus

UZASADNIENIE

Przedmiotem uchwały jest określenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Manowo. Obecnie obowiązuje uchwała Nr XXXI/222/2009 Rady Gminy Manowo z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Manowo oraz niektórych elementów polityki czynszowej.

Podjęcie uchwały następuje w związku ze zmianami w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a w szczególności w art. 21 ust 3, który określa „zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy". W obowiązującej uchwale brak jest zapisów dotyczących warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasad przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Obecnie obowiązująca ustawa nakłada na gminę obowiązek określenia zasad zgodnych z zapisem art. 21 ust 3 ustawy
o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przyjęcie uchwały będzie podstawą do kwalifikowania wniosków o przydział lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego.