



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 31 października 2025 r.

Poz. 4027

UCHWAŁA NR XXII/135/2025 RADY GMINY MEDYKA

z dnia 23 września 2025 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych na terenie gminy Medyka w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Przemyśle

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 8 ust. 1, 2 i 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 506), Rada Gminy Medyka uchwala, co następuje:

I.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwała określa:

1. Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenie dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej dla dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 506), dla lokali mieszkalnych realizowanych w ramach inwestycji „*Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z budową wiaty śmietnikowej, budową placu rekreacyjnego, placu zabaw wraz z zagosp. terenu i infrast. Towarzyszącą*” na działce 260/26 położonej w miejscowości Medyka spółki Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Przemyśle;

2. Maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego.

3. Obowiązkową kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu.

§ 2. Ilekcrc w załączniku do uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania,
- 2) ustawie o SIM - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Medyka,
- 4) umowie najmu - należy przez to rozumieć umowę najmu mieszkania, o której mowa w ustawie wymienionej w pkt 1,
- 5) wniosku - należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie umowy najmu;

- 6) Wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę składającą wniosek o najem lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową POŁUDNIE Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w Przemyśle,
- 7) kryterium pierwszeństwa - należy przez to rozumieć dodatkowy warunek przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań, o którym mowa w art. 7a ustawy;
- 8) dodatkowych kryteriach pierwszeństwa - należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu mieszkania, w rozumieniu art. 8 ust. 2 i 3 ustawy;
- 9) dziecku - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 15a ust. 3 pkt 3 ustawy o SIM w związku z treścią art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, to jest:
 - a) małoletnie dziecko,
 - b) dziecko bez względu na wiek, które zgodnie z odrębnymi przepisami otrzymuje zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub rentę socjalną,
 - c) dziecko do ukończenia przez nie 25 roku życia, uczące się w szkole lub kolegium pracowników służb społecznych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. - Prawo oświatowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1043 z późn. zm. przepisach o szkolnictwie wyższym i nauce lub przepisach regulujących system oświatowy lub szkolnictwo wyższe obowiązujących w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie oraz szkołach wyższych i wyższych seminariach duchownych, prowadzonych przez Kościół Katolicki, inne kościoły i inne związki wyznaniowe na podstawie umów międzynarodowych i przepisów o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisów o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych;
- 10) gospodarstwo domowe - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi;
- 11) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy

II.

DODATKOWE KRYTERIA PIERWSZEŃSTWA PRZY PRZEPROWADZANIU NABORU WNOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU ORAZ ZASADY PRZEPROWADZANIA OCENY PUNKTOWEJ

§ 3. 1. Wybiera się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu:

- 1) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko;
- 2) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę i jednocześnie nie miała zadłużenia w stosunku do Gminy Medyka przez ostatnie 3 lata liczonych od dnia złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, przy czym zaległości nie mogą utrzymywać się dłużej niż 3 miesiące;
- 3) najemca ukończył 65 lat;
- 4) osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 44 z późn. zm.);
- 5) osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Określa się następujące inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa:

- 1) wnioskodawcą jest osoba pełnoletnia, która na dzień złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia;
- 2) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która jest zatrudniona lub prowadzi działalność gospodarczą na terenie Gminy Medyka, a miejscem zamieszkania tej osoby nie jest teren Gminy Medyka;

- 3) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, której miejscem zamieszkania jest teren Gminy Medyka, ale jest zatrudniona lub prowadzi działalność poza terenem Gminy Medyka;
- 4) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która jest zatrudniona lub prowadzi działalność gospodarczą na terenie Gminy Medyka, a miejscem zamieszkania tej osoby jest teren Gminy Medyka;
- 5) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym właściwym dla Gminy Medyka i w deklaracji podatkowej za ostatni rok rozliczeniowy wskazała Gminę Medyka jako miejsce zamieszkania;
- 6) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która posiada uprawnienia do wykonywania zawodu, należącego do grupy zawodów deficytowych w powiecie przemyskim na rok złożenia wniosku o najem;
- 7) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko uczęszczające do placówki oświatowej położonej na terenie Gminy Medyka;
- 8) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która przynależy do organizacji społecznej, działającej na terenie Gminy Medyka;
- 9) żadna z osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego w terminie 5 lat przed dniem złożenia wniosku nie posiadała żadnego z niżej wymienionych praw ani udziału w tych prawach:
 - prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,
 - prawo własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczące lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

3. Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały określa zasady przeprowadzania oceny punktowej w zakresie kryteriów, o których mowa w ust. 1 i 2

III.

ZASADY PRZEPROWADZANIA NABORU WNIOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU

§ 4. 1. Ogłoszenie o naborze i terminie składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu, wraz z formularzem wniosku i wymaganymi dokumentami zostanie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Medyka oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Medyka pod adresem: <https://medyka.itl.pl/bip/>.

2. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu jest złożenie przez Wnioskodawcę wniosku o zawarcie umowy najmu, zgodnie z wytycznymi i terminem określonymi w ogłoszeniu o naborze. Jednocześnie ze złożeniem wniosku Wnioskodawca zobowiązany jest dostarczyć niezbędne deklaracje, oświadczenia i dokumenty umożliwiające weryfikację wniosku i dokonanie oceny punktowej w tym:

- a) deklarację o wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego najemcy,
- b) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie gminy Medyka,
- c) dokumenty pozwalające na ustalenie dat urodzenia wszystkich osób objętych wnioskiem,
- d) oświadczenie, że żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby, co najmniej jeden lokal mieszkalny;
- e) w przypadku, gdy Wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu zamieszkania i podjęcia pracy lub nauki na terenie gminy Medyka – oświadczenie;
- f) w przypadku osób niepełnosprawnych – orzeczenie o niepełnosprawności;

3. W przypadku braków formalnych we wniosku lub wątpliwości dotyczących informacji zawartych we wniosku lub załącznikach do wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia lub złożenia wyjaśnień, w terminie 7 dni, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

4. Osoby znajdujące się we wspólnym gospodarstwie domowym, w skład, którego wchodzi wnioskodawca i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, zwanym dalej "gospodarstwem domowym", mogą złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu.

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu należy składać do Urzędu Gminy w Medyce, Medyka 288, 37-732 Medyka. Wnioski będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu i oznaczone datą oraz godziną wpływu.

6. Po przeprowadzeniu naboru w sposób opisany w niniejszej uchwale, sporządzona zostanie lista najemców.

7. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych wnioskodawcy w oparciu o kryteria określone w § 3 niniejszej uchwały.

8. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej wnioskodawców takiej samej liczby punktów, o pierwszeństwie decyduje kolejność złożenia wniosku.

9. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru, będzie większa niż planowana liczba lokali, zostanie utworzona lista rezerwowa.

10. Lista najemców wraz z listą rezerwową, zostanie przekazana do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Przemyśle, która na jej podstawie dokona przydziału lokali, z zastrzeżeniem obowiązku spełnienia przez osobę wpisaną na listę wymagań wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz posiadania zdolności czynszowej.

11. Z listy najemców zostanie wykreślony wnioskodawca, który:

- 1) złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w naborze;
- 2) złożył we wniosku lub innych dokumentach wymaganych do przeprowadzenia naboru, oświadczenia niezgodne z prawdą;
- 3) nie odpowiada na próby skontaktowania się z nim, w celu przekazania informacji dotyczących naboru i zawarcia umowy o partycypacji.

12. W miejsce wnioskodawcy wykreślonego z listy najemców wpisuje się osobę znajdującą się na kolejnej pozycji na liście najemców albo liście rezerwowej, która uzyskała największą liczbą punktów.

13. Wpis na listę najemców lub listę rezerwową nie skutkuje powstaniem roszczenia lub ekspektatywy zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

IV. MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNEGO DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO I OBOWIĄZKOWEJ KAUCJI ZABEZPIECZAJĄCEJ UMOWĘ NAJMU

§ 5. 1. Określa się maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przy ubieganiu się o najem lokalu mieszkalnego w ten sposób, że średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza limitów wskazanych w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 08 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

2. Za potwierdzenie posiadania zdolności czynszowej uznaje się wpłatę przez najemcę przed zawarciem umowy najmu obowiązkowej kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej stanowi 2-krotność miesięcznego czynszu najmu lokalu, obliczoną według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawierania umowy najmu

V.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Medyka.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Wiktor Borycki

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr XXII/135/2025 Rady Gminy Medyka z dnia 23 września 2025 r.

Lp.	Kryterium	Liczba punktów
1.	w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko	5 pkt. za każde
2.	osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę i jednocześnie nie miała zadłużeń w stosunku do Gminy Medyka przez ostatnie 3 lata liczonych od dnia złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, przy czym zaległości nie mogą utrzymywać się dłużej niż 3 miesiące	5 pkt.
3.	najemca ukończył 65 lat	1 pkt.
4.	osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych	5 pkt.
5.	osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych	5 pkt.
6.	wnioskodawcą jest osoba pełnoletnia, która na dzień złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia	10 pkt.
7.	w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która jest zatrudniona lub prowadzi działalność gospodarczą na terenie Gminy Medyka, a miejscem zamieszkania tej osoby nie jest teren Gminy Medyka	5 pkt.

8.	w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, której miejscem zamieszkania jest teren Gminy Medyka, ale jest zatrudniona lub prowadzi działalność poza terenem Gminy Medyka	10 pkt.
9.	w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która jest zatrudniona lub prowadzi działalność gospodarczą na terenie Gminy Medyka, a miejscem zamieszkania tej osoby jest teren Gminy Medyka	10 pkt.
10.	w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym właściwym dla Gminy Medyka i w deklaracji podatkowej za ostatni rok rozliczeniowy wskazała Gminę Medyka jako miejsce zamieszkania	10 pkt.
11.	w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która posiada uprawnienia do wykonywania zawodu, należącego do grupy zawodów deficytowych w powiecie przemyskim na rok złożenia wniosku o najem	2 pkt.
12.	w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko uczęszczające do placówki oświatowej położonej na terenie Gminy Medyka	5 pkt. za każde
13	w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która przynależy do organizacji społecznej, działającej na terenie Gminy Medyka	5 pkt.
14.	żadna z osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego w terminie 5 lat przed dniem złożenia wniosku nie posiadała żadnego z niżej wymienionych praw ani udziału w tych prawach: – prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, – prawo własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego, – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczące lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	20 pkt.

Punkty od 1-14 sumują się

UZASADNIENIE

Delegację do podjęcia uchwały stanowi przepis art. 8 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Regulacja ta stanowi, że obowiązkiem rady gminy jest określenie w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego zasad przeprowadzania naboru wniosków, o których mowa w art. 11 ust. 1, w tym dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz zasad przeprowadzania oceny punktowej, o której mowa w art. 11 ust. 2, dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a. Idąc dalej, art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy stanowi, że rada gminy określa maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2.

Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania prawodawca wymienił enumeratywnie kryteria, spośród których rada gminy może dokonać wyboru, określając dodatkowe kryteria pierwszeństwa, o których mowa w art. 8 ust. 1 pkt 1, a nadto w art. 8 ust. 3 ustawy postanowił, że:

W niniejszej uchwale, rada gminy może:

- nadać części dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w ust. 2, charakter bezwzględnie obowiązujący;
- określić inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa oprócz kryteriów, o których mowa w ust. 2.

Stosownie do brzmienia art. 88 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej warunkiem wejścia w życie ustaw, rozporządzeń oraz aktów prawa miejscowego jest ich ogłoszenie. Konstytucja RP wyklucza więc możliwość wejścia w życie aktu prawnego o charakterze normatywnym bez ogłoszenia go w ustawowo przewidzianym trybie. Zasady i tryb ogłaszania aktów normatywnych określa ustawa o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych. Zgodnie z art. 2 ust. 1 tej ustawy Ogłoszenie aktu normatywnego w dzienniku urzędowym jest obowiązkowe. Z kolei, w myśl art. 4 ust. 1 ustawy Akty normatywne, zawierające przepisy powszechnie obowiązujące, ogłaszane w dziennikach urzędowych wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ich ogłoszenia, chyba że dany akt normatywny określi termin dłuższy.

W związku z powyższym oraz budową dwóch budynków wielorodzinnych (46 mieszkań) na działce 260/26 położonej w miejscowości Medyka, w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Przemyśle podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.