



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 lipca 2026 r.

Poz. 3129

UCHWAŁA NR XXIV/128/2026 RADY GMINY JANOWICE WIELKIE

z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janowice Wielkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3b 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) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janowice Wielkie (zwanej dalej Gminą).

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zaś lokale temu służące uzyskiwane są z ruchu naturalnego ludności, w wyniku budowy, modernizacji, przebudowy, nadbudowy, adaptacji, zamiany, kupna, wynajmowania od innych właścicieli lub z innych źródeł.

Rozdział 2 Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

§ 3. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz wnioskodawców, mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku mieści się w przedziale:

- a) powyżej 120% do 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) powyżej 75% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie 2- i 3-osobowym,
- c) powyżej 60% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwach 4 i więcej-osobowych.

2. Oddanie w najem lokalu z umową najmu socjalnego lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- a) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie 2- i 3-osobowym,
- c) 60% najniższej emerytury w gospodarstwach 4 i więcej-osobowych.

3. Nie planuje się obniżania czynszu najemcom o niskich dochodach.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani są wnioskodawcy, którzy spełniają warunki określone w § 3.

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

- a) zamieszkiwanie w charakterze uprawnionych członków rodziny w lokalach nadmiernie zagęszczonych o powierzchni mieszkalnej poniżej 5 m² przypadających na jedną osobę, a w przypadku gospodarstw jednoosobowych mniejszej niż 10 m²,
- b) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych związanych ze schorzeniami lub niepełnosprawnościami, potwierdzonymi odpowiednim orzeczeniem lekarskim,
- c) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 uchwały oraz co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- a) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki z powodu złego stanu technicznego,
- b) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub nienadających się do zamieszkiwania z uwagi na wady techniczne,
- c) utraciły mieszkanie w skutek klęsk żywiołowych, katastrofy lub pożaru,
- d) zamieszkują w warunkach kwalifikujących ich do poprawy zgodnie z wymogami określonymi w § 4 oraz spełniają warunki dochodowe określone w § 3 uchwały,
- e) w przypadku osób wspólnie ubiegających się o lokal, z których co najmniej jedna z nich legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym, 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, ze zm.),
- f) opuszczają pieczę zastępczą instytucjonalną i rodzinną w rozumieniu ustawy o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej, którzy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwali na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, jeżeli nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2 uchwały oraz co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- a) zamieszkują w lokalach lub budynkach przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego,
- b) utraciły mieszkanie w skutek klęsk żywiołowych, katastrofy lub pożaru,
- c) w przypadku osób wspólnie ubiegających się o lokal, co najmniej jedna z nich legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym, 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 ze zm.),
- d) opuszczają pieczę zastępczą instytucjonalną i rodzinną w rozumieniu ustawy o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej, którzy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwali na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, jeżeli nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,

- e) osoby bezdomne zamieszkujące na obszarze gminy, które zamieszkiwały na jej obszarze przed uzyskaniem statusu osoby bezdomnej.

§ 6. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego, mając na względzie strukturę rodzin oraz zasady racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz przepisy ustawy i uchwały.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 7. 1. Zamiana mieszkań polegająca na wskazaniu wolnego lokalu w zamian za dotychczas zajmowany przez najemcę, może nastąpić w przypadkach, gdy:

- a) za zamianą przemawiają ważne względy zdrowotne najemcy, wymagające dostosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- b) najemca przekazuje do dyspozycji gminy lokal o większej powierzchni użytkowej,
- c) najemca otrzymuje lokal kwalifikujący się do remontu i gwarantuje wykonanie tego remontu we własnym zakresie i na własny koszt,
- d) zajmowany przez najemcę lokal jest ostatnim lokalem Gminy w budynku stanowiącym współwłasność, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania wykupem lokalu.

2. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali zarówno z najemcami, których lokale stanowią mieszkaniowy zasób gminy.

3. Zamiana lokali może nastąpić za wyrażonym na piśmie zezwoleniem właściciela lokalu na jej dokonanie. O zamianie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy decyduje Wójt Gminy.

4. Zamiany dokonuje się na wniosek najemcy oraz stale z nim zamieszkujących osób pełnoletnich, który należy złożyć do Wójta Gminy.

5. Zezwolenia na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi udziela się w uzasadnionych przypadkach ze względu na ich słuszny interes, a w szczególności w razie:

- a) nadmiernego zagęszczenia lokalu,
- b) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zamianę miejsca zamieszkania,
- c) względów zdrowotnych uzasadniających zamianę lokalu.

6. Koszty związane z ewentualnym remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

7. Jeżeli lokale będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, zawarcie umowy nastąpi po uregulowaniu zadłużenia.

8. Dopuszcza się zamianę lokalu bez konieczności uregulowania zadłużenia przed zawarciem umowy najmu, w przypadku przejęcia w drodze zamiany lokalu o niższym standardzie, wskazanego przez Wynajmującego.

9. Zamiana lokali nie może naruszać zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

10. Zamiana między najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić pod warunkiem, że najemcy:

- a) nie zalegają z opłatami czynszowymi i innymi należnymi za używanie lokalu,
- b) nie dewastują zajmowanych lokali,
- c) nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

Rozdział 6

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

§ 8. 1. Wnioskodawca mieszkający na terenie Gminy i ubiegający się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy składa do Wójta Gminy wniosek o przydział lokalu mieszkalnego wraz z wymaganymi załącznikami, którego wzór zostanie ustalony w drodze zarządzenia Wójta Gminy.

2. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1, jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych załączników, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu lub nieuzupełnienie braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

§ 9. 1. Umowy najmu z osobami znajdującymi się na liście oczekujących na przydział lokalu zawierane są w kolejności wynikającej z listy, stosownie do stanu osobowego rodzin oraz ilości wolnych lokali. Umieszczenie na liście osób oczekujących na przydział lokalu nie powoduje zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Wnioskodawcy ujęci na listach z pierwszeństwem zawarcia umowy na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu, których wnioski nie zostały zrealizowane w danym roku, przechodzą do realizacji w roku następnym, chyba że zaspokoją swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

3. Osoby ujęte na liście osób oczekujących na przydział lokalu zobowiązane są do poinformowania Gminy – za pośrednictwem Wójta Gminy – o każdej zmianie dotyczącej: adresu zamieszkania, sytuacji mieszkaniowej, sytuacji finansowej, liczby osób w gospodarstwie domowym. W razie zaniedbania obowiązku dotyczącego aktualizacji adresu zamieszkania, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

4. Wnioski o przydział lokalu będą weryfikowane raz w roku albo w uzasadnionych przypadkach częściej. Celem weryfikacji jest aktualizacja danych zawartych we wniosku o przydział lokalu. Niespełnienie obowiązku określonego w ust. 3 bądź podanie nieprawdziwych danych skutkuje skreśleniem z listy oczekujących na przydział lokalu.

5. Lista oczekujących na przydział lokalu podlega okresowej aktualizacji. Sposób aktualizacji listy oczekujących określi Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 10. 1. Wójt Gminy powołuje społeczną komisję mieszkaniową. Celem powołania komisji jest kontrola społeczna w sprawach lokalowych poprzez rozpatrzenie złożonych wniosków o przydział lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Skład komisji mieszkaniowej, tryb i zasady pracy określa regulamin komisji mieszkaniowej, wprowadzony na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.

§ 11. 1. Osobom, które w wyniku rozpatrzenia wniosku nie uzyskały uprawnienia do wpisania na listę oczekujących na przydział lokalu, przysługuje prawo wniesienia do Wójta Gminy odwołania, zawierającego uwagi i zastrzeżenia co do rozstrzygnięcia sprawy.

2. Odwołanie może być złożone w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o sposobie rozpatrzenia wniosku. Odwołanie wniesione z uchybieniem terminu nie podlega rozpatrzeniu.

§ 12. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali podaje się do publicznej informacji poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

§ 13. Dwukrotna odmowa zawarcia umowy najmu lokalu zaproponowanego przez Gminę powoduje przeniesienie wnioskodawcy na ostatnie miejsce na liście oczekujących na przydział lokalu.

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

§ 14. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

4. Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, uprawnione są do pozostania w lokalu przez okres 6 miesięcy od śmierci najemcy. Po upływie tego terminu obowiązane są do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu Gminie.

5. Osoby, o których mowa w ust. 4, w okresie 6 miesięcy od śmierci najemcy, uprawnione są do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego, pod warunkiem zamieszkiwania i świadczenia opieki nad najemcą w okresie co najmniej 2 lat przed śmiercią najemcy oraz braku zaległości w opłatach za lokal, przy czym warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli przyszły najemca zawrze z Gminą porozumienie na spłatę zadłużenia.

6. Wniosek, o którym mowa w ust. 5, składa się do Wójta Gminy wraz z uzasadnieniem i dowodami spełniania warunków wymienionych w ustępie poprzedzającym.

7. Wnioski, o których mowa w ust. 5, rozpatrywane są poza kolejnością.

8. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku, a tym samym niezawarcia umowy najmu, osoby, o których mowa w ust. 4, zobowiązane są do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu Gminie w terminie przez nią wyznaczonym.

9. Zasady przekazywania, zdawania oraz opróżniania lokali mieszkalnych w chodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy reguluje zarządzenie Wójta.

Rozdział 8

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

§ 15. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 16. 1. Gmina przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w:

- a) ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283, ze zm.),
- b) ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49).

2. Lokale mogą być przeznaczone na:

- a) zapewnienie mieszkań wspomaganych i chronionych,
- b) prowadzenie działalności związanej z udzielaniem schronienia i wsparcia dla osób w trudnej sytuacji życiowej,
- c) realizację programów wsparcia rodzin oraz osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze.

3. Oddanie lokali w administrowanie odbywać się będzie na wniosek podmiotu realizującego zadania, o których mowa w ust. 1.

4. Wójt Gminy w drodze zarządzenia wskaże adres lokalu, jego opis i przeznaczenie oraz podmiot, na rzecz którego przekazuje lokal.

5. Przekazanie lokalu podmiotom, które będą administrować mieszkaniem, nastąpi na podstawie umowy.

6. Zasady kierowania osób do lokali ustalone będą przez podmiot administrujący lokalem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulaminem danej jednostki.

7. Podmioty administrujące lokalami zobowiązane są do prowadzenia rejestru osób korzystających z lokali oraz okresowej weryfikacji ich sytuacji życiowej i materialnej.

Rozdział 10

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 17. Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną rozwiązania stosunku najmu było zadłużenie, możliwe jest ponowne zawarcie umowy, której przedmiotem będzie zajmowany lokal lub inny lokal o mniejszej powierzchni lub obniżonym standardzie, jeżeli zostaną spełnione łącznie warunki:

- 1) osoba ta nieprzerwalnie zamieszkuje w tym lokalu;
- 2) ustala przyczyną, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku pełnej spłaty zaległości wraz z kosztami jej dochodzenia lub zawarcia ugody na spłatę zobowiązania i regularnej spłaty przez minimum 6 miesięcy.
3. osoba ta spełnia kryteria dochodowe wymagane do zawarcia umowy określone w § 3 uchwały.

§ 18. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu oraz spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 3. Wniosek o przedłużenie umowy najmu nie jest opiniowany przez komisję.

2. Osoby, które nie wystąpiły o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu po upływie jego obowiązywania, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji gminy.

Rozdział 11

Postanowienia końcowe

§ 19. Do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały, a nie rozpatrzonych przed tą datą, stosuje się przepisy uchwały.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowice Wielkie.

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

Przewodniczący Rady Gminy Janowice Wielkie:
Sławomir Baran