



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 4 grudnia 2025 r.

Poz. 5056

UCHWAŁA NR XII/75/2025 RADY GMINY RUDKA

z dnia 27 listopada 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2, art. 41 ust. 1 i art. 42 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 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudka w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIII/61/08 Rady Gminy Rudka z dnia 23 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudka (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 181, poz. 1808).

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

Przewodnicząca Rady
Izabela Zapisek

Załącznik do uchwały Nr XII/75/2025

Rady Gminy Rudka

z dnia 27 listopada 2025 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY RUDKA

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Rudka.

2. Ilekroć 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) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 3) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1208), ustalony jako średni dochód gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę ogłoszoną przez Prezesa ZUS, publikowaną w Monitorze Polskim;
- 5) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę, która złożyła w Urzędzie Gminy Rudka wniosek o wynajęcie lokalu mieszkalnego;
- 6) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Rudka;
- 7) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Rudka

3. Uchwała ma zastosowanie również do lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 20 ust. 2a, 2b oraz 2c ustawy, wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych następnie przez Gminę osobom spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony z zasobu mieszkaniowego Gminy uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) metraż lokalu, w którym mieszka osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu nie osiąga 5 m² powierzchni łącznej pokoi na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zakwalifikowane zostały do zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 2) które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
- 3) które zamieszkują w lokalach znajdujących się w budynkach, których stan techniczny jest sklasyfikowany jako zły oraz w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 4) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a przeznaczonym do zbycia;
- 5) opuściły rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą 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 wystąpią do ukończenia 25 roku życia.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które posiadają miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym o co najmniej 20% niższy od dochodu, o którym mowa w § 3 pkt 1 lub 2.

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 innym zasobie

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych lokali na pisemny wniosek oraz po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

2. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje się także w przypadku, gdy:

- 1) lokal położony jest w budynku przeznaczonym do sprzedaży, rozbiórki lub w stosunku, co do którego planuje się jego zmianę sposobu użytkowania;
- 2) udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;

- 3) nastąpiła zmiana sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 4) najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody dysponentów obu zasobów. Zgoda Gminy na zamianę lokali jest uzależniona od spłacenia przez najemców całości zadłużenia związanego z najmem lokali będących przedmiotem zamiany.

4. Zamiana nie może być dokonana jeżeli:

- 1) najemca przed wyrażeniem zgody na zamianę dokonał samowolnej zamiany lokali;
- 2) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony;
- 3) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym odrębnymi przepisami.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu, w tym umowy najmu socjalnego lokalu, składa się na piśmie do Urzędu Gminy.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy składają do Urzędu Gminy pisemny wniosek który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informacje o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych;
- 5) uzasadnienie wniosku.

3. Wnioski rozpatruje Komisja Mieszkaniowa powoływana przez Wójta.

4. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy czternastodniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Osoby spełniające określone w uchwale warunki zamieszcza się w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

6. Umieszczenie danej osoby na wykazie, o którym mowa w ust. 5, nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu.

7. O zakwalifikowaniu poszczególnych osób ujętych na liście do zawarcia umowy najmu lokalu decyduje Wójt po analizie pisemnych zastrzeżeń zgłoszonych do wykazów, o których mowa w ust. 5.

8. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od tworzenia listy w sytuacji, gdy w gminnym zasobie lokali nie ma żadnego wolnego lokalu mieszkalnego.

§ 9. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- 1) ogólną liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) liczbę wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;

- 3) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym, w tym:
- a) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony wraz ze wskazaniem powierzchni wynajętych lokali, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem,
 - b) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu socjalnego lokalu wraz ze wskazaniem powierzchni wynajętych lokali, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem;
- 4) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 5) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może być na jej wniosek zawarta umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba, o której mowa w ust. 1 powinna złożyć w terminie do 2 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 niełoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale Wójt wezwie ją do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

4. W przypadku niedostosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 3 Wójt kieruje sprawę do sądu przeciwko osobie pozostałej w lokalu powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej powinien być położony na parterze i uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, oprócz położenia także w potrzeby zakresie wyposażenia w urządzenia i elementy architektoniczne ułatwiające korzystanie z lokalu przez określone osoby niepełnosprawne.

2. Wnioskodawcy ubiegający się o najem lokalu składają odpowiednie dokumenty potwierdzające rodzaj niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu i jego wyposażenie będzie uzależnione od wskazanej w dokumentach niepełnosprawności.

3. Lokal niespełniający wymogów może zostać wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że osoba ta zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia 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

§ 12. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49).

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, na umotywowany i pozytywnie zaopiniowany wniosek, jednostki organizacyjnej z zakresu pomocy społecznej, ewentualnie organizacji pozarządowej realizującej programy społeczne lub zadania z zakresu pomocy społecznej, skierowany do Wójta.

3. Na lokale, o których mowa w ust. 1 przeznacza się lokale o nieobniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

4. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt.