



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 30 grudnia 2025 r.

Poz. 5550

### UCHWAŁA NR XIII.115.2025 RADY GMINY GIBY

z dnia 22 grudnia 2025 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XII.104.2025 Rady Gminy Giby z dnia 30 października 2025 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giby.

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

**Przewodniczący Rady Gminy Giby**  
*Cezary Jan Czarniewski*

Załącznik do uchwały Nr XIII.115.2025  
Rady Gminy Giby  
z dnia 22 grudnia 2025 r.

## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Giby;
- 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy;
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Giby;
- 5) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Giby;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 8) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski;
- 9) miejscu zamieszkania – należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071 ze zm.);
- 10) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Giby;

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Giby tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

2. Zasób może być przeznaczony na:

- 1) lokale w ramach najmu socjalnego;
- 2) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 3) lokale zamienne w rozumieniu ustawy;
- 4) lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy;
- 5) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1214, 1302) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 49, 1301);

§ 4. Gmina wynajmuje lokale osobom, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy oraz osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

### 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**

§ 5. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającego datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu:

- 1) nie przekracza 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

2) nie przekracza 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającego datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu:

- 1) nie przekracza 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu Gminy dopuszczalne jest dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada:

- 1) do 75% najniższej emerytury na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) do 100% najniższej emerytury na 1 osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu powinien złożyć stosowny wniosek wraz z deklaracją o wysokości osiąganych dochodów członków gospodarstwa domowego.

3. Wójt może obniżyć czynsz do 20%.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 7. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

### **Rozdział 4.**

#### **Kryteria doboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i lokalu wynajmowanego na czas nieokreślony**

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych lub klęski żywiołowej,
- 2) zamieszkują lokal lub budynek przeznaczony pod rozbiórkę,
- 3) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, w szczególności ze względu na:
  - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
  - b) ciężką przewlekłą chorobą wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania
  - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną istotną dysfunkcję w rodzinie.

### **Rozdział 5.**

#### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 9. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie.

Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, oświadczenie o miejscu zamieszkania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy
- 3) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 4) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 5) inne warunki motywujące potrzebę najmu,

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego

3. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt.

§ 10. 1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy, realizowana jest poprzez sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 marca każdego roku, raportu za rok poprzedni. W raporcie uwzględnia się informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, powierzchni najętego lokalu, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa oraz liczbie osób znajdujących się na liście oczekujących na przydział mieszkania oraz liczbę wniosków, które nie zakwalifikowały się do najmu z podaniem uzasadnienia.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1 publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Giby oraz wywiesza na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Gibach.

§ 11. O sposobie załatwiania wniosków o najem lokali Wójt zawiadamia mieszkańców poprzez wywieszenie zarządzenia o przydziale lokalu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie na okres 14 (czternastu) dni, celem zapewnienia kontroli społecznej.

§ 12. 1. Wójt przedstawia Radzie Gminy Giby raz w roku pisemną informację o przydzielonych lokalach w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

2. Informacja ta winna zawierać wykaz najemców, którym przydzielone zostały lokale mieszkalne, strukturę gospodarstwa domowego, adresy lokali i ich powierzchnię.

## **Rozdział 6.**

### **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**

§ 13. 1. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Giby;
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Giby a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 3) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych;

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Wójt.

3. Jeżeli lokale, będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokale pozyskane będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, wydana zostanie zgoda warunkowa, a zawarcie umowy najmu nastąpi po uregulowaniu długu.

4. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

5. W przypadku zamiany lokalu na lokal lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

## **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. W razie śmierci najemcy, zamieszkałe w lokalu osoby wstępują w stosunek najmu, jeśli spełniają warunki zawarte w art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, zobowiązane są do przekazania tego lokalu gminie.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o najem lokalu, w którym pozostały, jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w rozdziale 2 uchwały.

3. Wniosek o zawarcie umowy najmu należy złożyć w urzędzie w terminie 2 miesięcy od dnia, kiedy najemca opuścił lokal lub od dnia jego śmierci.

### **Rozdział 8.**

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

§ 16. 1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien uwzględniać w szczególności rodzaj niepełnosprawności i związane z tym ograniczenia oraz być dostosowany do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych.

2. Lokal w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

3. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji bądź powinien być usytuowany w budynku, z którego będą miały możliwość samodzielnego i swobodnego opuszczenia lokalu.

4. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

5. Osobie niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal nie spełniający powyższych wymogów, gdy zostanie wyrażona przez nią zgoda na zawarcie umowy najmu takiego lokalu.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 17. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań wynikających z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej na umotywowany i pozytywnie zaopiniowany wniosek jednostki organizacyjnej z zakresu pomocy społecznej.

2. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta.

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

4. Do wynajmowania lokali określonych w ust. 1 nie stosuje się przepisów niniejszej uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

### Uzasadnienie

Opracowanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 r., poz. 725).

Zgodnie z art. 4 ust. 1 powyższej ustawy do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 3. zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) 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) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.