



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 17 marca 2026 r.

Poz. 1205

### UCHWAŁA NR XVIII/125/26 RADY GMINY JANÓW

z dnia 11 marca 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmienia kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

**Przewodniczący Rady Gminy**  
*Tomasz Olszewski*

**Załącznik nr 1 do Uchwały nr XVIII/125/26  
z dnia 11 marca 2026 roku**

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD  
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

**ROZDZIAŁ I**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Gmina Janów, zwana dalej „gminą”, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Janów, zwany dalej „Wójtem”.

§ 2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

**ROZDZIAŁ II**

**Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego oraz warunków zamieszkiwania**

§ 3. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku, ustalonego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

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

- 1) posiadają metraż lokalu zamieszkałego niższy niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na osobę;
- 2) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osobą wymagającą stałej opieki.

**ROZDZIAŁ III**

**Kryteria doboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu**

§ 5. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują na terenie gminy Janów;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 3) osobom, którym sąd orzekł uprawnienie do otrzymania lokalu;
- 4) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub złym stanem technicznym.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się kryterium dochodowego.

## ROZDZIAŁ IV

### Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

- § 6. 1. Najemca może dokonywać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wójta.
2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej lokalu.
  3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.
  4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkań) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.
  5. Przy udzielaniu zgody na zamianę należy uwzględnić:
    - 1) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem;
    - 2) ewentualność korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

## ROZDZIAŁ V

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

- § 7. 1. Stosunek najmu regulowany jest umową najmu.
2. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego, złożony w Urzędzie Gminy.
  3. Wniosek powinien zawierać:
    - 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
    - 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
    - 3) źródło dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku;
    - 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
    - 5) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
    - 6) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu;
    - 7) inne warunki motywujące potrzebę najmu.
- § 8. 1. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest Wójt w oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej.
2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.
  3. Komisja składa się z minimum 4 osób powołanych spośród przedstawicieli pracowników Urzędu Gminy i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
  4. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:
    - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
    - 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu;
    - 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowanego lokalu.

## ROZDZIAŁ VI

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

§ 9. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i ich współmałżonkowie, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych i które zamieszkiwały faktycznie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili jego śmierci oraz posiadają stały meldunek w danym lokalu.

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym, obciążając kosztami wynajmującego.

## ROZDZIAŁ VII

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

§ 10. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwią samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

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

## ROZDZIAŁ VIII

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

§ 11. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych, znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.

## ROZDZIAŁ IX

### Postanowienia końcowe

§ 12. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Cywilnego.