



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 26 marca 2026 r.

Poz. 1324

UCHWAŁA NR XIII/111/26 RADY GMINY ORLA

z dnia 20 marca 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436, z 2026 r. poz. 252) 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 Orla w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orla.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVII/176/02 Rady Gminy Orla z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orla (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2002 r. Nr 71, poz. 1424).

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

Przewodniczący Rady
Sławomir Sacharewicz

Załącznik do uchwały Nr XIII/111/26

Rady Gminy Orla

z dnia 20 marca 2026 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORLA

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Orla.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – oznacza 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, z 2026 r. poz. 203), 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 Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, publikowaną w Monitorze Polskim;
- 5) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę, która złożyła w Urzędzie Gminy Orla wniosek o wynajęcie lokalu mieszkalnego;
- 6) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Orla;
- 7) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Orla

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 uzasadniająca 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) 100% 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) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² 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;
- 4) zamieszkiwanie razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki.

Rozdział 4.

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

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

- 1) utraciły dotychczasowe mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej;
- 2) zamieszkują w lokalach znajdujących się w budynkach w złym stanie technicznym lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 3) opuściły rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, 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 innych zasobach

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych lokali na pisemny wspólny wniosek oraz po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy oraz dokonują wzajemnych rozliczeń wynikających z użytkowania zamienianych lokali.

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 planowana jest zmiana 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 najem socjalny lokali 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. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, aktualne miejsce zamieszkania;
- 2) wskazanie wnioskowanego rodzaju najmu - najem na czas nieoznaczony czy najem socjalny;
- 3) informacje o osobach w gospodarstwie domowym wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa i wiek);
- 4) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 5) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych;
- 6) 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. Wykazy podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz poprzez opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

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 w wykazie do zawarcia umowy najmu lokalu decyduje Wójt po rozpatrzeniu pisemnych zastrzeżeń zgłoszonych do wykazów, o których mowa w ust. 5.

§ 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 najemcę 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 nie złoży 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 spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 11. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien być położony na parterze i uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności zapewniać pełną dostępność do wszystkich pomieszczeń w lokalu.

2. Wnioskodawcy ubiegający się o najem lokalu składają odpowiednie dokumenty potwierdzające rodzaj niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu i jego wyposażenie będzie uzależnione od określonej w złożonych 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 2025 r. poz. 1214, poz. 1302, z 2026 r. poz. 203) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49, poz. 1301, z 2026 r. poz. 203).

2. Do wynajmowania lokali, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

3 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.

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

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

Przewodniczący Rady
Sławomir Sacharewicz