



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 31 marca 2026 r.

Poz. 1435

UCHWAŁA NR XIII/116/2026 RADY GMINY FILIPÓW

z dnia 25 marca 2026 r.

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

Na podstawie 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) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436, z 2026 r. poz. 252) Rada Gminy Filipów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Filipów” stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Filipów.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Gminy Filipów Nr XXVI/312/2022 z dnia 15 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Filipów (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2022 r. poz. 749).

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

Przewodniczący Rady
Krzysztof Jurewicz

Załącznik do uchwały Nr XIII/116/2026
Rady Gminy Filipów
z dnia 25 marca 2026 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

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

3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, powinny spełniać łącznie poniższe warunki:

- 1) są pełnoletnie i zamieszkują na terenie Gminy Filipów,
- 2) spełniają kryterium dochodowe, określone w rozdziale 2.

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. Osobą kwalifikującą się do zawarcia umowy najmu lokalu uważa się wnioskodawcę, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najmie lokalu nie przekracza:

- 1) 350% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Zasadnym jest zastosowanie obniżki czynszu w przypadku gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najmie lokalu nie przekracza:

- 1) 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Za osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, oprócz osób posiadających ustawowe prawo do lokalu socjalnego, uważa się osoby, którym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu oraz których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza:

- 1) 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikują się wnioskodawcy, spełniający co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) są najemcami mieszkań w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu, które nie nadają się na stały pobyt ludzi;
- 2) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy znajduje się osoba z niepełnosprawnością narządu ruchu, potwierdzoną orzeczeniem właściwego organu, powodującą brak swobody poruszania się lub ograniczenie samodzielnej egzystencji;
- 3) zamieszkiwanie w lokalach, w których powierzchnia użytkowa na jedną osobę wynosi mniej niż:
 - a) 5 m² – dla gospodarstw wieloosobowych;
 - b) 10 m² – dla gospodarstw jednoosobowych.

Rozdział 4.

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

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

- 1) pozbawionym lokalu wskutek zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami Gminy;
- 3) posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 4) pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

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. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Wójta.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy ze względu na ich słuszość, a w szczególności w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zamianę miejsca zamieszkania;
- 3) względów zdrowotnych zasadnych do konieczności zamieszkania w innym lokalu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców.

4. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i w innych zasobach.

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

6. Osoby ubiegające się o zamianę lokali powinny spełniać kryteria dochodowe przewidziane niniejszą uchwałą.

7. Zamiana następuje poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów na wskazane do zamiany lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

8. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z innego zasobu Gminy Filipów.

9. Umowy najmu lokali zawiera Wójt.

10. Przydziału dokonuje się w ramach posiadanego wolnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieokreślony oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony należy złożyć w formie pisemnej do Wójta Gminy Filipów.

2. Wniosek musi zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, aktualne miejsce zamieszkania;
- 2) informacje o stanie rodzinnym (liczba osób w gospodarstwie domowym, stopień pokrewieństwa, wiek);

- 3) dowody potwierdzające źródła i wysokość dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 4) wskazanie jakiego rodzaju najmu dotyczy wniosek: najem socjalny, czy lokal na czas nieoznaczony;
- 5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na podanie imienia, nazwiska na listach osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, podawanych do publicznej wiadomości.
- 6) inne dowody motywujące potrzebę złożenia wniosku.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, zawierającego braki formalne Wójt Gminy Filipów wezwie wnioskodawcę do uzupełnienia wyznaczając dodatkowy termin. Niedotrzymanie podanego terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez jego rozpoznania.

4. Wnioski o najem lokalu rozpatruje i załatwia Wójt Gminy Filipów, w przypadku zwolnienia lokalu przez dotychczasowego najemcę, sporządzając projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i wywieszając go na tablicy ogłoszeń na okres przynajmniej 7 dni.

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. Wykazy, o których mowa w ust. 5 podaje się do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu gminy Bakalarzewo oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Filipów na okres 21 dni. Osoby zainteresowane mogą w wyżej wymienionym okresie składać pisemne zastrzeżenia do wykazów.

7. Wójt po rozpatrzeniu zastrzeżeń sporządza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Filipów oraz poprzez opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Filipów.

8. Umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 9. Wykreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu następuje w przypadku:

- 1) zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu;
- 2) dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu przez wnioskodawcę.

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

- 1) ogólną liczbę wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 2) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 3) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 5) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 6) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Wójt może zawrzeć umowę najmu z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, na jej wniosek, pod warunkiem łącznego spełnienia poniższych warunków:

- 1) spełnia kryteria dochodowe;
- 2) wnosi na bieżąco opłaty związane z najmem lokalu;
- 3) utrzymuje lokal w należytym stanie technicznym nie zakłócając porządku domowego.

2. W szczególnych przypadkach Wójt może przyznać prawo do zawarcia umowy, z osobami które po śmierci najemcy pozostały w lokalu mieszkalnym i nie wstąpiły w stosunek najmu, jeżeli spełnią łącznie następujące kryteria:

- 1) do momentu opuszczenia lokalu przez najemcę zamieszkiwały wraz z nim przez co najmniej 3 lata;
- 2) spełniają kryteria dochodowe;
- 3) wnoszą na bieżąco opłaty związane z najmem lokalu;
- 4) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym nie zakłócając porządku domowego.

§ 12. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po jego śmierci, Wójt wzywa te osoby do opróżnienia i opuszczenia bezprawnie zajmowanego lokalu, wyznaczając termin do przekazania przedmiotu najmu.

§ 13. Do dnia opróżnienia lokalu, osoby o których mowa w § 12 mają obowiązek uiszczać odszkodowanie, wynikające z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 14. Po bezskutecznym upływie terminu na opuszczenie lokalu, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 15. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy, które wynikają z jego niepełnosprawności, a przede wszystkim ogólnodostępność do wszystkich pomieszczeń.

2. Lokal wymieniony w ust. 1 musi spełniać warunki lokalu pozbawionego barier architektonicznych.

3. W pierwszej kolejności na lokal wymieniony w ust. 1 przeznaczają się lokale na parterze.

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

Rozdział 9.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy lub prowadzoną działalnością gospodarczą

§ 16. 1. Lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy lub prowadzoną działalnością gospodarczą, jest możliwy na rzecz osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, której wykonywany zawód ma szczególne znaczenie dla wspólnoty samorządowej, oraz osoba ta nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Gminie Filipów.

2. Na lokale, wymienione w ust. 1, przeznaczają się lokale będące w dobrym stanie technicznym.

3. Lokali określonych w ust. 1 nie poddaje się kryteriom w sprawie zasad wynajmowania lokali.

4. Najem lokalu następuje na czas trwania stosunku pracy trwającej na dzień zawarcia umowy, jednak nie dłuższy niż pięć lat, odpłatność według ustalonego poziomu dla lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy. Możliwość przedłużenia umowy jest dopuszczalna.

Rozdział 10.**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 17. 1. Lokale, składające się na mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań, które zawarte są w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokali określonych w ust. 1 nie poddaje się kryteriom w sprawie zasad wynajmowania lokali.

3. Wydzielenie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, wymienionych w ust. 1, przy uchyleniu ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Filipów.

4. Lokal przeznaczony na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej i ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, oraz zawarcie umowy najmu dokona się na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub innego uprawnionego podmiotu.

Rozdział 11.**Postanowienia końcowe**

§ 18. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

UZASADNIENIE

Podstawą prawną przyjęcia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725).

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, rada gminy w drodze uchwały określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Filipów.

Uchwała zawiera szczegółowe zasady, kryteria oraz tryb rozpatrywania i załatwianie wniosków o najem lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

Projekt niniejszej uchwały zawiera zmiany dotyczące progu dochodowego uprawniającego do najmu lokali z zasobu Gminy. Ujęto również zasady w przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali z innego zasobu.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni zasadne.