



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 8 kwietnia 2026 r.

Poz. 1491

UCHWAŁA NR XXIV/127/2026 RADY GMINY JANOWO

z dnia 26 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janowo”

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 252), art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Janowo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janowo” stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr IV/17/2015 Rady Gminy Janowo z dnia 29 stycznia 2015 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Janowo
Joanna Dymkowska

Załącznik do uchwały nr XXIV/127/2026
Rady Gminy Janowo
z dnia 26 marca 2026 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janowo.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się *Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janowo.*

§ 2. Ilekroć w niniejszym załączniku 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;
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Janowo;
- 3) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Janowo;
- 4) urzędzie gminy - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Janowo;
- 5) gminnym ośrodku pomocy społecznej - należy przez to rozumieć Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Janowie;
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania;
- 8) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Janowo;
- 9) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, może mieć miejsce wówczas, gdy wnioskodawca posiada udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, który nie przekracza:

- 1) 160% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych;
- 2) 110% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu, może mieć miejsce wówczas, gdy wnioskodawca posiada udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, który nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych;
- 2) 70 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.

§ 4. 1. Obniżka czynszu przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym:
 - a) do 70 % najniższej emerytury – 50% obniżki,
 - b) powyżej 70% do 100% najniższej emerytury – 20% obniżki,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym:
 - a) do 40 % najniższej emerytury – 50% obniżki,
 - b) powyżej 40% do 70% najniższej emerytury – 20% obniżki.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się, gdy spełnia on co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) jest osobą bezdomną, która miała miejsce zameldowania na pobyt stały na terenie gminy;
- 3) zamieszkuje w lokalu w złym stanie technicznym (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania);
- 4) utracił mieszkanie wskutek klęsk żywiołowych, katastrofy budowlanej lub pożaru.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie, w sytuacji gdy:

- 1) jest osobą bliską najemcy zamieszkującą dany lokal w chwili śmierci najemcy oraz w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę w chwili opuszczenia, nie posiadającą prawa najmu ani prawa własności do żadnego innego lokalu;
- 2) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 3) podlega przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagającym modernizacji, remontu lub rozbiórki;
- 4) jest członkiem rodziny wielodzietnej.

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. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach dokonywana może być wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana wymaga pisemnej zgody Wójta Gminy Janowo.
3. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.
4. Lokale objęte zamianami nie mogą być obciążone zaległościami w opłatach czynszu i innych mediów.
5. Koszty remontu lokali podlegających zamianie obciążają przyszłych najemców.

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. Osoby ubiegające się o oddanie w najem lokalu mieszkalnego lub zamianę zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z jego udokumentowaniem na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1. nie spełnia warunków określonych w § 3 i § 5, wnioskodawca otrzymuje w terminie 30 dni informację na piśmie.

§ 9. 1. Wójt Gminy powołuje Komisję Mieszkaniową, której zadaniem będzie opiniowanie wniosków dotyczących zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu.

2. W składzie Komisji powinni być uwzględnieni:

- a) pracownik GOPS w Janowie,
- b) pracownik Referatu Gospodarki Terenowej Urzędu Gminy w Janowie,
- c) radny Rady Gminy Janowo.

§ 10. 1. Wnioski o oddanie w najem lokali mieszkalnych spełniające warunki określone w § 3 i § 5 przekazuje się do Komisji celem zaopiniowania.

2. Komisja opiniuje wnioski o oddanie w najem lokali mieszkalnych w terminie 60 dni od dnia otrzymania wniosków.

§ 11. 1. Z wniosków osób, które otrzymały pozytywną opinię Komisji tworzy się ty list przydziału lokali mieszkalnych, które podlegają zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Janowo.

2. Rozstrzygnięcia Wójta, dotyczące wskazania osób do zawarcia umowy najmu, podlegają opublikowaniu na tablicy ogłoszeń urzędu gminy na okres 14 dni, w trakcie których zainteresowani mogą składać odwołania do wójta.

3. Wójt po rozpatrzeniu odwołań podejmuje decyzję o wyborze osób, z którymi zawarta będzie umowa najmu.

4. Decyzja, o której mowa w ust. 3, podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu gminy na okres 7 dni.

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

§ 12. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub w przypadku śmierci głównego najemcy i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi lokal bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu po przeprowadzeniu postępowania, pod warunkiem spełnienia następujących przesłanek złożenie wniosku w terminie 3 miesięcy od śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy, spełnienie kryterium dochodowego określonego w § 3, uregulowanie wszystkich należności z tytułu zajmowanego lokalu.

2. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę lub jego śmierci, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1, nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale, zostanie wezwana 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, przeciwko osobie pozostałej w lokalu do sądu zostanie skierowane 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

§ 13. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczony dla wnioskodawcy z niepełnosprawnością ruchową lub dla wnioskodawcy, w którego gospodarstwie domowym jest osoba z niepełnosprawnością ruchową, powinien być usytuowany na parterze budynku, chyba że budynek wyposażony jest w dźwиг osobowy.

2. Jeżeli wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego posiada dysfunkcję inną niż ruchowa, lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności związane z położeniem lokalu, jego strukturą lub układem funkcjonalnym pomieszczeń.

§ 14. Lokal, który nie spełnia wymogów opisanych w § 13 ust. 1 lub ust. 2, może zostać wynajęty wnioskodawcy z niepełnosprawnością lub wnioskodawcy, w którego gospodarstwie domowym jest osoba z niepełnosprawnością pod warunkiem, że wnioskodawca zaakceptuje ofertę najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 15. 1. Na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej niebędącej jednostką organizacyjną Gminy, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pożytku publicznego współpracującej z Gminą w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, mogą być wynajmowane lokale mieszkalne, z przeznaczeniem na mieszkania wspomagane lub treningowe oraz na realizację zadań pomocy społecznej i zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

2. Mieszkania, o których mowa w ust. 1, mogą być wynajmowane na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością przedłużenia na kolejny okres.

3. Na wynajem mogą być proponowane lokale będące w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. W przypadku przyjęcia propozycji, przedkłada się podmiotom, o których mowa w ust. 1 ofertę zawarcia umowy wskazującej lokal mieszkalny, który może wymagać poniesienia prac remontowych. Koszty remontu ponosi najemca.

5. Po zakończeniu umowy najmu najemca zobowiązany jest do przekazania lokalu w stanie niepogorszonym.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16. Gmina Janowo nie posiada lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². W przypadku pozyskania do zasobu, wybór najemcy lokalu o powierzchni powyżej 80m² oraz wysokość stawki czynszu za taki lokal będą ustalane w drodze przetargu.

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janowo” jest realizacją obowiązku, który nakłada na samorząd Gminy art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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 jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447, 1700 i 2140 oraz z 2023 r. poz. 403).

Zapisy w niniejszym dokumencie zostały uaktualnione i dostosowane do regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, m.in. w zakresie użytych pojęć i definicji.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.