

Projekt

z dnia 12 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA**

z dnia 23 czerwca 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała Podlaska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) 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) Rada Gminy Biała Podlaska uchwala, co następuje:

§ 1. 1 Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała Podlaska oraz określa tryb rozpatrywania wniosków i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, o treści jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się wzór wniosku o przydział lokalu socjalnego/docelowego na czas nieoznaczony, o treści jak w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Ustala się regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali, o treści jak w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BIAŁA PODLASKA

Rozdział 1. I Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do wynajmowania na cele mieszkalne oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Biała Podlaska.

§ 2. 1. 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) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Biała Podlaska,
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Biała Podlaska
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała Podlaska,
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) rodzinie zastępczej - należy przez to rozumieć rodziny określone w art. 34 pkt.1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 49)
- 8) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Biała Podlaska i jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

2. Lokale wynajmowane są osobom wyłonionym w oparciu o zasady określone w uchwale.

3. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a Wynajmującym

Rozdział 2. Zasady wynajmowania lokali socjalnych

§ 3. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Białą Podlaska wydziela się lokale przeznaczone na najem socjalny.

2. Na lokale przeznaczone do najmu socjalnego przeznacza się wolne lub opróżnione lokale usytuowane w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, spełniające wymagania określone w ustawie.

3. Wnioski o przydział lokali socjalnych rozpatruje Wójt po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Wzór wniosku o przydział lokalu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.

5. W przypadku złożenia wniosku zawierającego braki formalne lub złożenia wniosku w innej formie niż wskazana w ust. 4, wnioskodawca zostanie wezwany do uzupełnienia braków formalnych/złożenia wniosku w wymaganej formie wraz z niezbędnymi załącznikami w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

6. Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczania na liście osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 4. 1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony.

2. Najem lokalu socjalnego zostaje, z zastrzeżeniem ust. 3, przedłużony na wniosek najemcy na kolejny okres, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającą zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu, stosuje się przepisy dotyczące Ustawy w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony

§ 5. 1. Wnioski o przydział lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony rozpatruje Wójt po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Wzór wniosku o przydział lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.

3. W przypadku złożenia wniosku zawierającego braki formalne lub złożenia wniosku w innej formie niż wskazana w ust. 2, wnioskodawca zostanie wezwany do uzupełnienia braków formalnych/złożenia wniosku w wymaganej formie wraz z niezbędnymi załącznikami w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

4. Do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikują się osoby, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz osiągają dochód nieprzekraczający kryterium dochodowego określonego w § 6 ust. 1 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek

§ 6. 1. O oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby, będące członkami gospodarstw domowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy, poprzedzający datę złożenia wniosku o najem lub podnajem lokalu mieszkalnego nie przekracza kwoty:

- a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu w przypadku, gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Nie częściej niż co 2,5 roku najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieokreślony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem zajmowanego lokalu.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na pobyt stały ludzi (decyzja PINB o wyłączeniu z użytkowania);
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, potwierdzonych odpowiednim zaświadczeniem lekarskim lub orzeczeniem potwierdzającym niepełnosprawność.

2. Do osób zamieszkujących w warunkach, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się osoby bezdomne w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony zawierane są w pierwszej kolejności z osobami umieszczonymi na liście kandydatów, oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała Podlaska, które:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których odpowiedni organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia lub zdrowia;
- 2) zamieszkują już w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała Podlaska w przypadku gdy:
 - a) następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują,
 - b) pozbawione zostały mieszkań wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności;
- 4) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki;
- 5) po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 6 ust. 2 i nie przekroczyły kryterium dochodowego określonego w § 6 ust. 1;
- 1) opuściły placówkę pieczy zastępczej w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Biała Podlaska.

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie z powodu klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
- 2) były stroną umowy najmu socjalnego lokalu, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w uchwale;
- 3) są bezdomne w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego miejsca zameldowania na terenie Gminy Biała Podlaska i nie posiadającej dochodu wyższego niż określony w § 6 ust. 2;
- 4) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a nie mają tytułu prawnego do lokalu zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Ustala się następujące warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) z niepełnosprawnością ruchową - położony na parterze;
- 2) poruszających się na wózkach - położony na parterze, wyposażony w urządzenia sanitarne dostosowane dla tych osób oraz posiadający rozwiązania architektoniczne umożliwiające swobodne poruszanie się na wózku inwalidzkim;
- 3) z niepełnosprawnością narządu wzroku - wyposażony w instalacje: centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz wejściowej sygnalizacji dzwonekowej.

2. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

3. Za zgodą wnioskodawcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymogów, o których mowa w ust. 1.

4. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się najemcy ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu oraz pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Potrzeby mieszkaniowe osób posiadających samodzielne mieszkania zaspakajane będą w drodze zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach – pod warunkiem, że strony

zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz udokumentowaną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

3. Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Gminy Biała Podlaska na tę czynność.

§ 12. 1. Zamiana realizowana z urzędu lub na wniosek najemcy polegająca na dostarczeniu lokalu wolnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę może być zrealizowana w pierwszej kolejności jeżeli za zamianą przemawiają szczególnie ważne względy. Są to:

- 1) trwała i widoczna niepełnosprawność wymagająca korzystania przez najemcę lub osoby z nim zamieszkujące z wózka inwalidzkiego;
- 2) występowanie nadmiernego przegęszczenia, przez co rozumie się powierzchnię pokoi na jedną osobę uprawnioną poniżej 3 m².

2. Niedopuszczalna jest zamiana na większy i wyżej oczynszowany lokal jeżeli w lokalu dotychczasowym w okresie ostatnich 6 miesięcy wystąpiło zadłużenie przekraczające 2 miesiące.

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. Wynajmujący wyraża zgodę na nawiązanie najmu lokalu z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te jednocześnie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego,
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych art. 691 Kodeksu cywilnego, są jednak:
 - a) osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145),
 - b) zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 3 lata,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
 - d) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalach spełnia kryterium określone w § 6 ust 1 i 2,

e) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

1. Osoby, które nie spełniają warunków wymienionych w ust. 1 obowiązane są lokal opuścić w terminie 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

Rozdział 10.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali

§ 14. 1. Wnioski o najem lokalu należy złożyć w siedzibie Gminnego Zakładu Komunalnego Sp. z o.o. w Czosnówce, ul. Topolowa 35-37.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 są następnie przekazane są do Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem zaopiniowania.

3. Kwalifikacja wniosku do danej kategorii lokalu oraz ustalenie kolejności realizacji wniosków należy do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Na podstawie zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosków podmiot zarządzający lokalami prowadzi rejestr osób zakwalifikowanych do najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

5. Osoby zakwalifikowane na listę, z którymi nie zawarto w danym roku kalendarzowym umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego, zachowują to prawo, jeżeli nadal spełniają kryteria odpowiednio w §6 ust 1 i 2.

6. Wnioski o przyznanie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego, Wynajmujący umieszcza w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego w kolejności ich wpływu.

§ 15. 1. Umieszczenie w rejestrze nie jest jednoznaczne z wydaniem skierowania na najem lokalu mieszkalnego i nie zobowiązuje gminy do zapewnienia mieszkania w określonym terminie.

2. Wójt Gminy Biała Podlaska lub upoważniony przez niego zarządca zasobu mieszkaniowego weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu nie częściej niż co 2,5 roku.

3. Wójt Gminy Biała Podlaska raz w roku podaje do publicznej wiadomości wykaz osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

4. W przypadku zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej i nie spełnienia kryteriów kwalifikujących do najmu osoba zostaje skreślona z rejestru. Decyzję o tym podejmuje Wójt Gminy. O fakcie skreślenia z listy wnioskodawcę należy powiadomić pisemnie.

§ 16. Osoby, które dwukrotnie odmówią przyjęcia wskazanego lokalu zostają skreślone z rejestru. Decyzję o wykreśleniu na wniosek Komisji podejmuje Wójt.

Rozdział 11.

11 Komisja

§ 17. 1. W celu poddania trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków kontroli społecznej powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową zwaną w dalszej części uchwały Komisją. Komisję powołuje w formie zarządzenia Wójt Gminy Biała Podlaska.

2. W skład Komisji wchodzi Kierownik Ośrodka Pomocy Społecznej lub osoba przez niego wyznaczona, dwóch radnych, których wyznacza Rada Gminy Biała Podlaska, dwóch wskazanych przez Wójta Gminy pracowników Urzędu Gminy Biała Podlaska oraz przedstawiciel Caritas lub innej organizacji pozarządowej działającej na terenie Gminy.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- a) opiniowanie złożonych wniosków o przydział lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
- b) ocena warunków mieszkaniowych i bytowych osób ubiegających się o przydział lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
- c) ustalanie projektów list osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych i lokali, socjalnych, z zachowaniem prawa pierwszeństwa osób spełniających kryteria do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego,

- d) rozpatrywanie odwołań od projektów list, o których mowa w lit. c),
 - e) ustalanie ostatecznych list osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego z zasobów Gminy Biała Podlaska.
4. Komisja Mieszkaniowa zwoływana jest w miarę potrzeb.