

**UCHWAŁA NR XIX/157/2025
RADY MIEJSKIEJ W DRZEWICY**

z dnia 22 grudnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drzewica, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXVIII/266/2021 Rady Miejskiej w Drzewicy z dnia 30 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drzewica (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2021 r. poz. 4799).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drzewicy.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Drzewicy

Dorota Maria Wiktorowicz

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drzewica

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Drzewica, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. O najem lokalu komunalnego mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 150 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 90 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 60 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 3. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 60 % poziomu określonego w § 2 ust. 1 oraz ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 4. Czynsze za najem socjalny nie mogą przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Drzewica mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (np. kondygnacja), wyposażenie techniczne, wielkość, nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub innych schorzeń;
- 3) osoby zajmujące lokal niespełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach o bardzo złym stanie technicznym, dużej wilgotności, zagrzybieniu itp.;
- 5) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do kapitalnego remontu lub rozbiórki;
- 6) osoby bezdomne.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostanie przyznane mieszkańcom Gminy Drzewica, którzy:

- 1) utracili mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności w wyniku: klęski żywiołowej, katastrofy pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) mieszkają w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, a organ nadzoru budowlanego stwierdził stan zagrożenia życia lub mienia ludzi i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która spełnia jedno z kryteriów określonych w ust. 1.

3. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostanie przyznane mieszkańcom Gminy Drzewica, którzy:

- 1) utracili mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy pożaru itp.;
- 2) mieszkają w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, a organ nadzoru budowlanego stwierdził stan zagrożenia życia lub mienia ludzi;
- 3) osoby bezdomne.

4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie, która spełnia jedno z kryteriów określonych w ust. 3.

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. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zamiana wymaga pisemnej zgody Burmistrza Drzewicy.

3. Zamiany dokonuje się na wniosek najemców. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, w tym uzasadniających konieczność zamiany, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz Gminy Drzewica;
- 2) nieposiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie.

4. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 10 m².

5. Na zasadach określonych w niniejszym rozdziale, zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy może być również dokonana na wniosek zainteresowanej strony w przypadku:

- 1) wskazanym w § 11 ust. 2 niniejszej uchwały, pod warunkiem wyrażania pisemnej zgody na taką zamianę przez najemcę;
- 2) gdy najemca trwale zalega z opłatami czynszowymi, na lokal o mniejszej powierzchni;
- 3) gdy dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową.

6. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
- 2) dewastuje lokal;
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania;

4) lokal nie służy najemcy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, nie korzysta na co dzień z lokalu oraz nie zamieszkuje lokalu przez czas dłuższy niż jeden rok.

7. Warunek określony w ust. 6 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Proces przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Drzewica rozpocznie się z chwilą, kiedy lokal może być przedmiotem najmu.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać również osoby spełniające kryteria określone w rozdziale 4 uchwały.

3. Wniosek winien zawierać dane i załączniki wymagane przepisami art. 21 b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do składania informacji o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, w tym o zmianie miejsca zamieszkania i treści oświadczeń.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnym do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Wnioski niespełniające wymogów zostają nierozpatrzone, a pozostałym wnioskiem nadaje się kolejny numer w rejestrze osób oczekujących na rozpatrzenia wniosku.

7. W przypadkach budzących zastrzeżenia przeprowadza się wizję w miejscu stałego pobytu wnioskodawcy.

8. Ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu zatwierdza Burmistrz Drzewicy.

§ 9. W celu zapewnienia kontroli społecznej przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali, Burmistrz Drzewicy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

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. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w najem którego nie wstąpiła po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego, może wystąpić z wnioskiem o zwarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) spełnia określone w niniejszej uchwale kryteria do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) zamieszkiwała w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 ostatnich lat;
- 3) nie zalega z płatnością odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego;
- 4) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Burmistrz Drzewicy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, o której mowa w ust. 1 po zapoznaniu się i opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, zobowiązana jest w terminie 3 miesięcy od opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub śmierci najemcy, opróżnić i wydać lokal wynajmującemu.

Rozdział 8

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

§ 11. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom z niepełnosprawnością dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności, w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury takiej jak dojazdy, barierki itp.;
- 3) dostosowania podstawowych warunków użytkowania lokalu (tj. progi, kontakty, włączniki, itp.) tak, aby ułatwiały one osobą niepełnosprawnym korzystanie z niego.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania 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 przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drzewica na wykonywanie zadań jednostek gminy, realizowanych na zasadach przewidzianych 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, na wniosek tej jednostki oraz pod warunkiem posiadania wolnego lokalu, który spełniałby określone wymagania.

2. Lokal taki przekazuje się do korzystania danej jednostce gminy, która zobowiązana jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem lokalu.

Rozdział 10

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13. Osoby umieszczone na liście ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 14. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisu Kodeksu cywilnego.