

**UCHWAŁA NR XIV/96/2025
RADY MIEJSKIEJ W WARCIE**

z dnia 25 września 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1153) 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Warcie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warta, określone w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Warty.

§ 3. Traci moc uchwała Nr LIV/383/2023 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 12 czerwca 2023 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Warcie

Grzegorz Kopacki

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

gminy Warta

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Warta w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Warta oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Warta.

2. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warta na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których dochód nie przekracza wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu mieszkalnego w najem na czas nieoznaczony, zamieszkują stale i posiadają centrum życiowe w Gminie Warta, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości, które mogłyby zabezpieczyć ich potrzeby mieszkaniowe oraz ich małżonka

§ 2. 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.
- 2) gospodarstwie domowym należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury w dniu złożenia wniosku, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy o świadczeniach rodzinnych oraz dochód pochodzący z dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, dodatku dla sieroty zupełnej, dodatku pielęgnacyjnego, świadczenia pielęgnacyjnego świadczenia uzupełniającego dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji, świadczenia wychowawczego w ramach programu „Rodzina 800+”, jednorazowego pieniężnego świadczenia socjalnego, zasiłku celowego, pomocy materialnej o charakterze socjalnym lub motywacyjnym przyznawanej na podstawie przepisów o systemie oświaty, wartości świadczenia w naturze, świadczenia przysługującego osobie bezrobotnej na podstawie przepisów o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy z tytułu wykonywania prac społecznie użytecznych oraz dochód z powierzchni użytków rolnych poniżej 1 ha przeliczeniowego.
- 5) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć niepełnosprawność, o której mowa w art.2 pkt 10 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych;
- 6) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Warcie;
- 7) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. Każde prace remontowe lub budowlane ingerujące w substancję lokalu, mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Burmistrza lub osoby przez niego upoważnionej po uprzednim zgłoszeniu pisemnego wniosku, pod rygorem utraty prawa do rozliczenia nakładów.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 180 % najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 130 % najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Oddanie lokalu w najem socjalny może nastąpić na rzecz osób, których dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 55 % najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym;

3. Dochód, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2 ustala się w oparciu o średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego z okresu ostatnich pełnych 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przydział lokalu.

4. Warunki dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 muszą być spełnione również na dzień wydania skierowania, o którym mowa w § 18 ust. 5 .

§ 4. Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego uzasadniający możliwość zastosowania obniżek czynszu nie może przekroczyć 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie obniżki w czynszu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć spełnienie przynajmniej jednego z poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) zamieszkiwaniu w lokalu niedostosowanym do potrzeb podyktowanych stanem zdrowia niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

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 mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom należącym co najmniej do jednej z poniższych kategorii:

- 1) osobom zamieszkującym w lokalach, które z uwagi na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbioru, przebudowy, kapitalnego remontu, o ile obowiązkiem gminy jest dostarczenie lokalu zamiennego;
- 2) osobom, które utraciły dotychczas zajmowany lokal w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego, o ile obowiązkiem gminy jest dostarczenie lokalu zamiennego;
- 3) osobom opuszczającym po osiągnięciu pełnoletniości dom dziecka, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, a wcześniej zamieszkujących na terenie Gminy Warta i spełniających kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1;

- 4) najemcy lokalu w budynku objętym inwestycją realizowaną przez Gminę Warta;
- 5) osobom pozbawionym lokalu w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń zewnętrznych, takich jak w szczególności: klęska żywiołowa, katastrofy pożarowe;
- 6) Osobom, które znalazły się w wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej, o ile wykażą jej wystąpienie odpowiednimi dokumentami lub innymi dowodami niebudzącymi wątpliwość.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom należącym co najmniej do jednej z poniższych kategorii:

- 1) osobom zamieszkującym w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi;
- 2) osobom zamieszkującym w ośrodkach dla bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie Gminy Warta;
- 3) najemcy, zajmującego w budynku objętym inwestycją realizowaną przez Gminę Warta, lokal na zasadach najmu socjalnego;
- 4) osobom opuszczającym po osiągnięciu pełnoletniości dom dziecka, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, a wcześniej zamieszkujących na terenie Gminy Warta i spełniających kryterium dochodowe określone w § 3 ust.1.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali pomiędzy sobą lub z osobami, które posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach.

§ 9. 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami wymaga pisemnej zgody właścicieli lokali podlegających zamianie.

2. Zamiana nie może zostać dokonana, jeżeli doprowadziłaby do wystąpienia warunków, o których mowa w § 5 lub jeżeli którakolwiek ze stron ubiegających się o zamianę zalega z opłatą należnego czynszu i innych opłat eksploatacyjnych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie ich zapłat.

3. Wszystkie koszty związane z zamianą, w tym z ewentualnym remontem lokali będących przedmiotem zamiany, obciążają najemców dokonujących zamiany.

§ 10. 1. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W szczególnych przypadkach, na wniosek najemcy, gmina może dokonać zamiany lokalu wynajmowanego w ramach najmu socjalnego na inny lokal spełniający warunki wskazane w art. 22 Ustawy, pod warunkiem dotrzymania przez najemcę warunków umowy w zakresie utrzymania zajmowanego lokalu w stanie nieogorszym.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu powinny złożyć odpowiedni wniosek o przydział lokalu do Urzędu. Wniosek powinien zawierać dane wnioskodawcy oraz pozostałych członków gospodarstwa domowego będące członkami gospodarstwa domowego zgłoszonych w dniu składania wniosku.

2. Do wniosku o przydział lokalu należy dołączyć :

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji uwzględniając osoby będące członkami gospodarstwa domowego oraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania;

- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględniając osoby będące członkami gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 4) w przypadku wniosku o najem socjalny lokalu - prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych.

3. Złożone wnioski z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracowników właściwej komórki organizacyjnej Urzędu i wpisywane są do rejestru wniosków.

§ 12. 1. Wnioskodawca zobowiązany jest do zawiadamiania gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku (zmiana miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).

2. Osoby, które nie zgłaszają się celem dokonania weryfikacji złożonego wniosku o przydział mieszkania, złożą oświadczenie zawierające nieprawdziwe dane, zatają dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej lub ich dochód przekroczy obowiązujące kryterium, zostaną skreślone z rejestru wnioskodawców ubiegających się o przydział mieszkania.

§ 13. 1. Wnioski o przydział mieszkania rozpatruje się zgodnie z kryteriami przyjętymi w uchwale celem ustalenia uprawnień do zawarcia najmu lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową gminy, gdy jeden z tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe, sprawa jest rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

§ 14. Przy kwalifikowaniu na nową listę rozpatrywane są wnioski złożone do dnia 31 października roku poprzedzającego rok, w którym tworzona jest lista przydziału mieszkań.

§ 15. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania wniosków o przydział mieszkań sprawuje Zespół ds. opiniowania rocznych list osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy. Zespół powołuje Burmistrz Warty w formie zarządzenia spośród pracowników Urzędu i wyznacza jej przewodniczącego, który zwołuje posiedzenia.

§ 16. 1. Członkowie Zespołu przeprowadzają wizje lokalne oraz wywiady środowiskowe u osób ubiegających się o najem mieszkania, sporządzając na tę okoliczność protokół.

2. Na podstawie wniosków z wizji oraz złożonych dokumentów zespół dokonuje ustalenia projektu listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieokreślony i najmu socjalnego.

§ 17. 1. Ustalenie osób zakwalifikowanych do najmu socjalnego lokalu lub mieszkalnego, następuje w formie rocznych list.

2. Projekty rocznych list podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Warcie na okres 14 dni.

3. Zastrzeżenia i uwagi wnioskodawców do ogłoszonych projektów rocznych list, składane mogą być do Burmistrza Warty w terminie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości.

4. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń i uwag wnioskodawców - Burmistrz Warty ustala roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia najmu lokalu na czas nieokreślony i najmu socjalnego lokalu

5. Po ustaleniu rocznych list, o których mowa w ust. 3, wnioskodawcy zostaną pisemnie poinformowani o sposobie rozpatrzenia ich wniosków.

6. Roczne listy znajdują się do wglądu zainteresowanych w Urzędzie Miejskim w Warcie.

7. Osoby nieumieszczone na liście mogą nadal ubiegać się o lokal na podstawie złożonych wcześniej wniosków.

§ 18. 1. W miarę pozyskiwania wolnych lokali Burmistrz Warty realizuje roczne listy, o których mowa w § 17 ust. 4.

2. Realizacja list, o których mowa w ust. 1 polega na złożeniu zainteresowanemu wnioskodawcy propozycji zawarcia umowy najmu, kierując się następującymi kryteriami:

- 1) dopasowaniu metrażu, standardu do struktury rodziny;
- 2) możliwości finansowych i sytuacji zdrowotnej członków gospodarstwa domowego.
3. W przypadku wyrażenia przez osobę uprawnioną zgody na zawarcie umowy najmu Burmistrz Warty wydaje odpowiednie skierowanie.
4. Skierowanie, o którym mowa w ust. 5 stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

§ 19. 1. Umieszczenie osoby na rocznej liście, nie stanowi zobowiązania Gminy do przyznania jej lokalu i zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

2. Przydział lokali następować będzie zgodnie z potrzebami ubiegających się oraz możliwościami lokalowymi Gminy Warta.

§ 20. W momencie przydziału lokalu, nastąpi ponowne sprawdzenie sytuacji finansowej i mieszkaniowej osób na rzecz których ma nastąpić przydział. Jeżeli dochód przekroczy obowiązujące kryteria oraz sytuacja mieszkaniowa ulegnie poprawie, osoba nie otrzyma przydziału danego lokalu i zostanie skreślona z listy.

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

§ 21. 1. Umowa najmu lokalu może zostać zawarta z pełnoletnimi osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 1 i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Osoby, które nie spełniają warunków określonych w ust.1 wzywa się do opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego oraz opróżnienie go z rzeczy w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal wraz z ich mieniem.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 obowiązane są uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, o którym mowa w art. 18. ust. 1 i 2 ustawy.

Rozdział 8.

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

§ 22. 1. Lokal mieszkalny przeznaczony do najmu dla osób niepełnosprawnych powinien spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby wynikające z przyczyny niepełnosprawności (na podstawie przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów).

2. Budynek, w którym usytuowany będzie lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym, powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności poprzez odpowiednią likwidację barier architektonicznych.

3. Osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym, o niepełnosprawności ruchowej wskazuje się lokal położony w szczególności na pierwszej kondygnacji budynku (parter) lub na każdej innej, jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem windy (dźwigu osobowego).

4. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, może zostać przyznany inny lokal, który nie spełnia wymogów, jednakże tylko za zgodą przyszłego najemcy.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 23. Na uzasadniony pisemny wniosek Kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Warcie Burmistrz po zasięgnięciu opinii Zespołu ds. mieszkaniowych – Komisji doradczej Rady Miejskiej w Warcie może w drodze zarządzenia przeznaczyć lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, na realizację zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział 10.

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy

§ 24. Do remontu na koszt przyszłego najemcy mogą być przeznaczone lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują lokal do przeprowadzenia tego remontu.

§ 25. 1. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu mają osoby zakwalifikowane do przydziału lokalu w myśl przepisów uchwały, gdy zobowiążą się do wykonania remontu na swój koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Za okres trwania remontu uniemożliwiającego w czasie jego przeprowadzania zamieszkiwanie w lokalu, można ubiegać się o umorzenie czynszu w drodze złożenia wniosku do urzędu. Okres za który czynsz może być umorzony, nie może być dłuższy niż 3 miesiące kalendarzowe.

3. Najemca może ubiegać się o wyrażenie zgody na rozliczenie poniesionych nakładów remontowych dotyczących wymiany okien, ogrzewania lub instalacji elektrycznej z należności czynszowych.

4. Pisemną zgodę na rozliczenie, o którym mowa w ust. 3 wyraża burmistrz na podstawie wniosku złożonego do urzędu. Najemca obowiązany jest okazać faktury imienne potwierdzające poniesienie nakładów. Rozliczenie poniesionych nakładów remontowych nie może przekroczyć sumy należności czynszowych za okres trwania stosunku najmu, nie dłużej niż za 2 lata jego trwania.

Rozdział 11.

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego

§ 26. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego, na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, jeżeli osoba ta:

- 1) uregulowała zaległe należności wraz z odsetkami;
- 2) uiściła odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, wynikające z przepisów;
- 3) spełnia kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale;
- 4) złożyła wniosek o przywróceniu tytułu prawnego do lokalu.

Rozdział 12.

Weryfikacja dochodów najemców

§ 27. 1. Gmina w okresach określonych ustawą weryfikuje dochody najemców i na warunkach tam przewidzianych.

2. Sprawdzanie dochodów najemców odbywa się na podstawie deklaracji złożonej przez najemcę obejmującej wysokość dochodów za 3 miesiące poprzedzające jej złożenie, oraz oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, których stan (liczba osób) przyjmuje się na dzień złożenia wniosku. Oba dokumenty (deklaracja oraz oświadczenie) składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. W przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego gmina jest zobowiązana do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, oraz ustalenia jego nowej wysokości zgodnie ze wzorem określonym w art. 21c ust. 5 ustawy.

5. Wysokość podwyżek nie może przekroczyć 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

6. W przypadku obniżenia dochodów poniżej kryterium dochodowego najemca może wystąpić o ponowne jego ustalenie nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy, dołączając komplet dokumentów.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe

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

§ 29. Nierozpatrzone wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy złożone przed dniem wejścia niniejszej uchwały rozpatrzone zostaną zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 października 2025 r.

Poz. 10008

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNIK-I.4131.720.2025 WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 30 października 2025 r.

Rada Miejska w Warcie

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIV/96/2025 Rady Miejskiej w Warcie z dnia 25 września 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warta, w części dotyczącej:

- § 1 ust. 2 załącznika do uchwały w zakresie wyrazów „nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości, które mogłyby zabezpieczyć ich potrzeby mieszkaniowe oraz ich małżonka”;
- § 3 załącznika do uchwały;
- § 11 ust. 2 pkt 1 załącznika do uchwały w zakresie wyrazów „oraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania”.

Uzasadnienie

Działając na podstawie m.in. 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), dalej jako "u.o.p.l.", Rada Miejska w Warcie przedmiotową uchwałę określiła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warta.

Organ nadzoru pismem z dnia 20 października 2025 r., znak: PNIK-I.4131.720.2025, zawiadomił Radę Miejską w Warcie o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie kontroli legalności uchwały Nr XIV/96/2025 Rady Miejskiej w Warcie z dnia 25 września 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warta, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi dnia 2 października 2025 r. W zawiadomieniu poproszono o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Warcie w dniu 28 października 2025 r. przesłał wyjaśnienia w sprawie, które nie zostały uwzględnione przez organ nadzoru.

Stosownie do art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. W przypadku naruszenia prawa, organ nadzoru zobowiązany jest orzec o nieważności uchwały w całości lub w części.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i ust. 2 u.o.p.l. tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Stosownie do przepisu art. 21 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Konkretyzacja elementów uchwały następuje w art. 21 ust. 3 u.o.p.l., który stanowi, że 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Na tle powyższych regulacji, dokonując kontroli zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, uznać należy, że unormowania uchwały w istotny sposób naruszają art. 21 ust. 3 u.o.p.l.

W § 1 ust. 2 załącznika do uchwały Rada Miejska w Warcie przyjęła, że o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warta na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których dochód nie przekracza wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu mieszkalnego w najem na czas nieoznaczony, zamieszkują stale i posiadają centrum życiowe w Gminie Warta, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości, które mogłyby zabezpieczyć ich potrzeby mieszkaniowe oraz ich małżonka.

W ocenie organu nadzoru ww. wymóg nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości, które mogłyby zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe wnioskodawcy oraz jego małżonka, w sposób istotny narusza prawo. Posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości, które mogłyby zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz jej małżonka nie musi automatycznie oznaczać zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych danych osób. Zasady wynajmowania lokali powinny być stanowione w taki sposób, aby mieszkańcy gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe takie jak warunki zamieszkania i wysokość dochodu, od których uzależnione jest zawarcie umowy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mieli równe szanse w staraniach o uzyskanie lokalu. Wprowadzony w przedmiotowej uchwale wymóg nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości, które mogłyby zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe wnioskodawcy oraz jego małżonka

stanowi negatywną przesłankę o charakterze materialno - prawnym, która nie tylko wykracza poza granice zakreślone delegacją ustawową z art. 21 ust. 3 u.o.p.l., ale pozostaje również w sprzeczności z ustawowymi obowiązkami gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych tych członków wspólnoty, którzy spełniają kryteria ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Potwierdzenie powyższego stanowiska znalazło odzwierciedlenie w judykaturze - vide wyrok NSA z dnia 2 kwietnia 2014 r., sygn. akt I OSK 2790/13, wyrok WSA w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 86/18.

W § 3 załącznika do uchwały Rada Miejska w Warcie przyjęła, że każde prace remontowe lub budowlane ingerujące w substancję lokalu, mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Burmistrza lub osoby przez niego upoważnionej po uprzednim zgłoszeniu pisemnego wniosku, pod rygorem utraty prawa do rozliczenia nakładów.

W ocenie organu nadzoru ww. regulacja stanowi nieuprawnioną ingerencję w materię prawa cywilnego, bowiem jest interwencją w uprawnienie stron do ustalenia treści łączącego je stosunku prawnego o charakterze cywilnoprawnym. Tym samym jest działaniem organu wykraczającym poza granice upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. Rada nie jest stroną umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Tego rodzaju umowa jest zawierana między najemcą, a organem wykonawczym gminy (wójtem, burmistrzem, prezydentem miasta) jako organem gospodarującym mieniem gminy i reprezentującym gminę w świetle art. 30 i art. 31 ustawy o samorządzie gminnym. Wyłącznie zatem te podmioty jako strony stosunku cywilnoprawnego będą władne ustalić w umowie najmu kwestie związane z dokonywaniem prac remontowych lub budowlanych lokalu. Zakwestionowany zapis uchwały odnosi się zatem do materii wyłączzonej z kompetencji decyzyjnych rady i stanowi wkroczenie w zakres kompetencji organu wykonawczego gminy.

W § 11 ust. 2 pkt 1 załącznika do uchwały Rada Miejska w Warcie przyjęła, że do wniosku o przydział lokalu należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji uwzględniając osoby będące członkami gospodarstwa domowego oraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

W ocenie organu nadzoru powyższa regulacja w zakresie wyrazów „oraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania” pozostaje w sprzeczności z art. 21b u.o.p.l. Powołany powyżej przepis nie stanowi podstawy prawnej do nałożenia na osobę ubiegającą się o najem lokalu, już na etapie składania wniosków, obowiązku dołączenia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wskazanych w deklaracji. Zgodnie z art. 21b ust. 1 u.o.p.l. osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów. Zgodnie z art. 21b ust. 1a u.o.p.l. w razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 1, gmina może wezwać osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

Przesłanką stwierdzenia nieważności uchwały organu samorządu gminnego jest istotne naruszenie prawa. Do takich istotnych naruszeń, skutkujących nieważnością uchwały, zalicza się naruszenie: przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię, a także przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał (wyrok NSA z dnia 17 lutego 2016 r., sygn. akt II FSK 3595/13).

Mając na względzie powyższe, w ocenie organu nadzoru, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego eliminującego z obrotu prawnego uchwałę w opisaney części jest uzasadnione i konieczne.

Powyższe rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135), za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:

Burmistrz Warta