



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 10 marca 2026 r.

Poz. 2029

UCHWAŁA NR XXVI/179/2026 RADY GMINY KSAWERÓW

z dnia 24 lutego 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 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. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ksawerów, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXII/159/2025 Rady Gminy Ksawerów z dnia 24 listopada 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2025 r. poz. 11227).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ksawerów.

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

Przewodniczący Rady

Arkadiusz Jędrzejczyk

Załącznik do uchwały nr XXVI/179/2026

Rady Gminy Ksawerów

z dnia 24 lutego 2026 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KSAWERÓW

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ksawerów oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Ksawerów.

§ 3. 1. Źródłem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są lokale mieszkalne powstałe w nowo wybudowanych budynkach gminnych, znajdujące się w istniejącym zasobie Gminy oraz wynajmowane przez Gminę od innych właścicieli.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy są przeznaczone przede wszystkim na najem socjalny lokali i lokale zamienne w wypadkach przewidzianych w niżej wymienionej ustawie i niniejszej uchwale oraz na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) „gospodarstwie domowym” – rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) „dochodzie” – rozumie się przez to dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) „przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej” - rozumie się przez to kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski";
- 5) „bezdomności” – rozumie się przez to bezdomność, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 6) "Gminie" - rozumienie się Gminę Ksawerów.

Rozdział 2.

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

§ 5. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony nie może przekroczyć 40% w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

§ 6. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu nie może przekroczyć 28% w gospodarstwie jednoosobowym i 22% w gospodarstwie wieloosobowym kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

§ 7. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca zastosowanie obniżek nie może przekroczyć 22% w gospodarstwie jednoosobowym i 15% w gospodarstwie wieloosobowym kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, wynajmuje się osobom pełnoletnim, zamieszkującym na terenie Gminy Ksawerów z zamiarem stałego pobytu oraz których warunki zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy tj. osobom zamieszkującym z osobami w lokalu mieszkalnym / budynku mieszkalnym, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 8 m² albo osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nie spełniających wymagań pomieszczeń mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Oprócz wymienionych wyżej warunków związanych z zamieszkiwaniem, osoby mają spełniać również określone w §5 kryteria dochodowe.

§ 9. Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego wynajmuje się na czas oznaczony osobom pełnoletnim, zamieszkującym na terenie Gminy Ksawerów, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w §6.

§ 10. Z obowiązku spełnienia kryteriów określonych w §8 i §9 zwolnione są osoby, które są pełnoletnie i zamieszkują na terenie Gminy Ksawerów z zamiarem stałego pobytu, a zostały dotknięte zdarzeniami losowymi i uwzględnione w przypadkach wymienionych w rozdziale §12 i §13 rozdziału 4 określającego pierwszeństwa zawarcia umowy najmu. Wymieniony wyżej obowiązek zamieszkiwania nie dotyczy w §12 pkt 1 lit. c) i d).

§ 11. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład zasobu gminy Ksawerów musi udostępnić dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę oraz innych członków gospodarstwa domowego z 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, a także dołączyć wyciąg z rachunku bankowego z 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

Rozdział 4.

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

§ 12. 1. W pierwszej kolejności pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje następującym osobom:

- 1) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych z powodu:

- a) utraty lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń losowych,
 - b) przekwaterowania z dotychczas zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy do lokalu zamiennego, w przypadkach rozbiórki, kapitalnego remontu budynku/lokalu, a także modernizacji wymagających opróżnienia tych pomieszczeń czy zmiany przeznaczenia budynku/lokalu na inne potrzeby, oraz wynikających z art. 32 ustawy,
 - c) przebywania w rodzinach zastępczych oraz domach dziecka, nie mających zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, których ostatnim miejscem stałego zamieszkania przed pobytem w placówce była Gmina Ksawerów (pod warunkiem złożenia wniosku nie później niż 12 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletności),
 - d) bezdomności (w przypadku ostatniego zameldowania na pobyt stały na terenie Gminy Ksawerów);
- 2) które wystąpiły o zamianę zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy na lokal o powierzchni użytkowej mniejszej niż dotychczasowa; za zgodą wnioskodawcy zamiana może być dokonana na lokal o gorszym wyposażeniu technicznym, lokal o niższych opłatach niż dotychczasowy.

Najem socjalny lokalu

§ 13. 1. W przypadku zawierania umowy najmu socjalnego lokalu pierwszeństwo przysługuje osobom o których mowa w art.14 Ustawy.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

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

§ 14. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach lub tylko w mieszkaniowym zasobie Gminy może być dokonana po uzyskaniu pisemnej zgody właścicieli lokali oraz osób wynajmujących dane lokale.

§ 15. Zamianie nie podlegają lokale objęte najmem socjalnym.

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

§ 16. 1. Załatwianie spraw rozpoczyna się od złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w Urzędzie Gminy Ksawerów.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu należy składać do 31 sierpnia każdego roku kalendarzowego.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wnioskodawca ma obowiązek jego uzupełnienia w ciągu czternastu dni od daty wezwania. Brak uzupełnienia skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wszystkie wnioski złożone (oprócz wniosków złożonych w miesiącu sierpniu danego roku) podlegają w okresie od 1 do 31 sierpnia aktualizacji - sprawdzeniu spełnienia warunków określonych w złożonym wniosku. Nie dokonanie aktualizacji przez wnioskodawcę skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

5. W przypadku złożenia niekompletnej aktualizacji wniosku, wnioskodawca ma obowiązek jej uzupełnienia w ciągu czternastu dni od daty wezwania. Brak uzupełnienia aktualizacji skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

§ 17. 1. W celu poddania kontroli społecznej Wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. W skład Komisji powoływane są osoby spośród członków Rady Gminy Ksawerów, sołtysów z terenu Gminy Ksawerów lub pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ksawerowie wskazanych przez Kierownika Jednostki. Komisja musi liczyć minimum czterech członków.

3. Komisja jest uprawniona do opiniowania wyżej wymienionych wniosków, w szczególności dokonuje ich formalnoprawnej analizy, przeprowadza w razie potrzeby oględziny dotychczasowego lokalu i typuje osoby do zawarcia umowy najmu.

§ 18. Wytypowane osoby, spełniające kryteria wymienione w rozdziale 2, 3 i 4 wpisuje się do projektu rejestru osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub projektu rejestru osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 19. 1. Projekty rejestrów na dany rok kalendarzowy, zatwierdzone przez Wójta, poddawane są kontroli społecznej poprzez podanie ich do publicznej wiadomości na okres czternastu dni - wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Ksawerów w terminie do 31 października każdego roku kalendarzowego.

2. W terminie kolejnych siedmiu dni, ale najpóźniej do 21 listopada danego roku, zainteresowany może wnieść pisemne zastrzeżenia do Wójta, które zostaną rozpatrzone wraz z udzieleniem odpowiedzi na piśmie w terminie kolejnych czternastu dni.

3. W przypadku uzasadnionych zastrzeżeń, projekt rejestru przy udziale Komisji zmienia się i po zatwierdzeniu przez Wójta ponownie wywiesza. Wywieszenie ostatecznego rejestru następuje do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.

4. Wszystkie Zarządzenia Wójta w sprawie ww. rejestrów poza wywieszeniem na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Ksawerów podlegają także publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ksawerów.

§ 20. 1. Umieszczenie danej osoby w rejestrze, nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu w stosunku do wszystkich osób w danym roku.

2. Nie umieszczenie w rejestrze jest równoznaczne z negatywnym rozpatrzeniem wniosku i nie wymaga osobnego zawiadomienia.

§ 21. 1. Osoby, które zostały umieszczone w rejestrze, mają obowiązek od 1 do 31 sierpnia każdego roku kalendarzowego, złożyć dokumenty w celu sprawdzenia spełnienia warunków określonych w złożonym wniosku lub w przypadku pierwszeństw - w celu wykazania, że nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Sprawdzenie spełniania warunków na każde wezwanie Gminy może też być dokonywane przez cały okres oczekiwania, licząc od dnia wpisania do rejestru do dnia zawarcia umowy najmu.

3. Jeżeli warunki nie zostały spełnione lub nie dokonano w podanym terminie aktualizacji danych, lub powiadomiono Gminę o zmianie warunków mieszkaniowych i rezygnacji z lokalu nie dokonuje się przeniesienia osoby do rejestru na kolejny rok.

§ 22. Dopuszcza się po zaopiniowaniu przez Komisję przekwalifikowanie wniosków osób z rejestru osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na rejestr osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i odwrotnie, jeżeli kryteria dochodowe zmieniły się, a pozostałe uwarunkowania pozostały bez zmian.

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

§ 23. 1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z dotychczasowym najemcą, który opuszcza lokal gminny oraz w przypadku śmierci najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem lokalu zgodnie z art.691§1Kodeksu cywilnego - osoba pełnoletnia, która pozostała w lokalu i była w szczególności w dotychczasowej umowie jako osoba wspólnie zamieszkująca z najemcą, może ubiegać się o zawarcie umowy najmu na przedmiotowy lokal na zasadach określonych w § 8 ust.2 dla najmu na czas oznaczony i § 9 dla najmu socjalnego niniejszych zasad.

2. Wyżej wymieniona osoba pozostała w lokalu, w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia rozwiązania umowy z najemcą lub od dnia śmierci dotychczasowego najemcy, powinna złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkanego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

3. Powyższe nie dotyczy przypadku gdy najemca opuścił lokal po rozwiązaniu z nim umowy z przyczyn określonych w art. 11 ust. 3 pkt 2 Ustawy.

4. Osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, z którymi nie została zawarta umowa najmu - wynajmujący wyznacza nie krótszy niż dwa miesiące termin od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub od dnia śmierci najemcy do dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu.

§ 24. Zasady określone w § 23 nie mają zastosowania do pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 8.

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

§ 25. 1. Dla osób niepełnosprawnych wskazany jest lokal usytuowany na parterze budynku, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie lub ogrzewanie elektryczne indywidualne.

2. Dodatkowo w zależności od rodzaju niepełnosprawności lokal powinien zostać wyposażony w takie urządzenia sanitarne, poręcze, uchwyty i instalacje, które umożliwią funkcjonowanie niepełnosprawnemu np. w instalację sygnalizacji dzwonekowej, w instalację sygnalizacji świetlnej.

3. W przypadku osób, które nie mogą samodzielnie funkcjonować, posiadających orzeczenia odpowiedniego organu potwierdzające ten fakt, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania tych osób z osobami sprawującymi nad nimi opiekę.

4. W przypadku osób posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal będzie uwzględniać to prawo.

Rozdział 9.

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

§ 26. 1. Gmina może przeznaczyć wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego 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.

2. W przypadku pojawienia się konieczności przydzielenia mieszkania treningowego lub wspomagane Gmina może na pisemny wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ksawerowie (dokumentujący dany przypadek) przekazać taki lokal do użytkowania.