

**UCHWAŁA NR LII/283/22  
RADY GMINY PĄTNÓW**

z dnia 20 października 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Pątnów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079) 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172, poz. 975) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pątnów, określone w załączniku do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pątnów.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XLIV/198/2006 Rady Gminy Pątnów z dnia 6 września 2006 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pątnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Pątnów

Grzegorz Pietrzyński

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PĄTNÓW**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pątnów, w celu realizacji zadania polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy Pątnów;
- 3) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Pątnów reprezentowaną przez Wójta Gminy lub podmiot przez niego upoważniony;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2021);
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2021), wyliczony dla Wnioskodawcy oraz pozostałych członków gospodarstwa domowego na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów za ostatnie 3 pełne miesiące.

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Pątnów.

§ 4. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- 1) lokale socjalne dla osób o niskich dochodach;
- 2) lokale komunalne dla osób znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych.

§ 5. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pątnów przeznaczone są na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych na terenie Gminy Pątnów.

§ 6. 1. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> można oddać w najem osobie, z którą w gospodarstwie domowym zamieszkuje nie mniej niż 4 osoby i stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu lokalu.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Pątnów reprezentowana przez Wójta Gminy.

## **Rozdział 2.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.**

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa wniosek o przydział lokalu, do którego dołącza deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz kserokopię tytułu prawnego do posiadanego lokalu mieszkalnego lub oświadczenie o braku lokalu mieszkalnego.

2. Wniosek osoby ubiegającej się o przydział lokalu komunalnego lub socjalnego składany jest przez wnioskodawcę w sekretariacie Urzędu Gminy Pątnów.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

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

5. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu zobowiązana jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o każdej zmianie sytuacji dochodowej.

6. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana Zarządzeniem Wójta Gminy Pątnów. Komisja może liczyć od 3 do 7 osób.

7. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) ocena warunków mieszkaniowych i bytowych osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu.

8. Informację o przyznaniu lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Pątnów na okres 14 dni.

## **Rozdział 3.**

### **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**

§ 8. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód netto na jednego członka rodziny gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wyjątek stanowią lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> zgodnie z § 6 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 9. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu nie przekracza kwoty:

- 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 10. W przypadku przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego i przekroczeniu progów dochodowych uprawniających do najmu lokalu socjalnego, wynajmujący może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

§ 11. Obowiązuje całkowity zakaz wynajmowania lub podnajmowania przez najemcę zajmowanego lokalu osobom trzecim.

**§ 12.** Nie przewiduje się stosowania obniżek czynszu, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### **Rozdział 4.**

##### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 13.** Za warunki zamieszkiwania, które kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się sytuację, gdy zachodzi co najmniej jedna z poniżej określonych sytuacji:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkującą przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi lub w przypadku gospodarstwa jednoosobowego posiadającym mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) wnioskodawca zamieszkuje lokal niedostosowany do potrzeb zdrowotnych najemcy, potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 14.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub ich mienia;
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub utraciły dotychczas zajmowany lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej;
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na mocy decyzji administracyjnej;
- 4) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone orzeczeniem sądu lub procedurą niebieskiej karty, u których występuje w rodzinie alkoholizm lub inne używki;
- 5) opuściły domy dziecka, rodziny zastępcze po osiągnięciu pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały, a jej ostatnim miejscem zamieszkania był teren gminy Pątnów;
- 6) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi;
- 7) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych, klęski żywiołowej bądź katastrofy.

**§ 15.** Odmawia się wynajęcia lokalu, jeżeli z analizy wniosku oraz faktycznej sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu.

**§ 16. 1.** Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Pątnów mogą być wynajmowane jako lokale socjalne. Na lokale socjalne przeznaczają się lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom które:

- 1) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;
- 2) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 4) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 5) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej bądź katastrofy.

**§ 17.** Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli:

- 1) występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy;

2) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 18. Rozwiązuje się dotychczasową umowę najmu lokalu socjalnego, jeżeli Najemca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie, lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 19. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **Rozdział 6.**

### **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**

§ 20. 1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Zamiana lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale mieszkalne o wyższym standardzie jest możliwa tylko w przypadku, gdy najemca zamieszkujący w lokalu o niskim standardzie posiada dochody pozwalające na utrzymanie lokalu mieszkalnego o wyższym standardzie.

3. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1 może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki możliwe do jej realizacji.

4. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

## **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. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

2. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, określone w art. 691§ 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu, a które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych niniejszą uchwałą. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. Umowa najmu z osobami wyżej wymienionymi może być zawarta, jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

4. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

5. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

## **Rozdział 8.**

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

§ 22. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien w miarę możliwości technicznych pozwalać na swobodne wykonywanie czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu przez osobę niepełnosprawną, w szczególności poprzez możliwość:

1) poszerzenia otworów drzwiowych;

- 2) wyrównanie poziomu podłóg;
- 3) wyposażenia lokalu w brodzik.

2. Wielkość, struktura, wyposażenie w instalacje techniczne oraz położenie lokalu w budynku powinny uwzględniać w szczególności potrzeby osoby:

- 1) poruszającej się na wózku inwalidzkim;
- 2) poruszającej się przy użyciu sprzętu pomocniczego, takiego jak kule ortopedyczne, balkoniki; których niepełnosprawność wymaga zamieszkania w oddzielnym pokoju.

3. Osoba niepełnosprawna może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu, który nie spełnia warunków określonych w niniejszym Rozdziale.

## **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.**

§ 23. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie innych 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) poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu.