



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 17 czerwca 2024 r.

Poz. 4878

### UCHWAŁA NR II/15/2024 RADY GMINY PABIANICE

z dnia 27 maja 2024 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pabianice**

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 2024 r. poz. 609), w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pabianice stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXV/166/2008 Rady Gminy Pabianice z dnia 1 października 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pabianice.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Pabianice

**Jerzy Błoch**

Załącznik do uchwały Nr II/15/2024

Rady Gminy Pabianice

z dnia 27 maja 2024 r.

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

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

1. Gmina Pabianice realizuje ustawowe zadania własne zapewniając członkom wspólnoty samorządowej lokale. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

2. Ilekroć w niniejszym dokumencie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Pabianice;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Pabianice;
- 4) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pabianice;
- 5) Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) Dochodzie – uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) Członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która w okresie ostatnich minimum 5 lat stale i nieprzerwalnie zamieszkiwała teren gminy Pabianice.

### **Rozdział 2.**

#### **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**

1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie przekracza:

- 1) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego określona w ust. 1 ma również zastosowanie do oddania w najem lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, jeżeli zawarcia umowy na czas oznaczony zażąda lokator.

3. Oddanie w najem socjalny lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem nie przekracza:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Nie przewiduje się możliwości udzielania dodatkowych obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

5. Bez względu na wysokość dochodu gmina odmawia zawarcia umowy najmu osobom, które:

- 1) nie wykażą, że są członkami wspólnoty samorządowej gminy Pabianice.
- 2) posiadają prawo własności, współwłasności lub inne prawo rzeczowe do nieruchomości położonej na terenie gminy lub pobliskiej miejscowości, pozwalające na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.
- 3) w okresie pięciu ostatnich lat bezpośrednio poprzedzających złożenie wniosku dokonali dobrowolnego zbycia prawa własności lub współwłasności nieruchomości pozwalającej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

### **Rozdział 3.**

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

1. Umowy najmu lokalu mogą być zawierane z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w tym z osobami których warunki zamieszkiwania kwalifikują się do ich poprawy.

2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, w których wielkość powierzchni przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym bądź dla których wydano nakaz rozbiórki.

### **Rozdział 4.**

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje członkom wspólnoty samorządowej, którzy:

- 1) uzyskali uprawnienie do zawarcia umowy najmu na mocy prawomocnego orzeczenia sądu;
- 2) utraciły miejsce zamieszkania wskutek zdarzenia nadzwyczajnego i nieprzewidywalnego niezależnego od podmiotu, który się na nie powołuje i którego następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności, w szczególności takie jak siła wyższa, w tym wynikające z zamierzenia inwestycyjnego gminy, działań niekorzystnych warunków atmosferycznych lub klęski żywiołowej.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 pkt 2 nie stosuje się kryterium dochodowego dla zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

### **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**

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonywana wyłącznie za zgodą Wójta na pisemny wniosek najemców zainteresowanych zamianą.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali na wniosek najemcy jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

### **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**

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy składa pisemny wniosek do Wójta.

2. Do wniosku załącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,

- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) opis obecnych warunków mieszkaniowych,
- 5) deklarację wraz dokumentami potwierdzającymi długość ostatniego dotychczasowego zamieszkania na terenie gminy Pabianice,
- 6) oświadczenie potwierdzające, że w okresie pięciu ostatnich lat bezpośrednio poprzedzających złożenie wniosku nie dokonano dobrowolnego zbycia prawa własności lub współwłasności nieruchomości pozwalającej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
- 7) inne dokumenty motywujące potrzebę najmu.

3. Wnioski o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy rozpatruje się na podstawie kompletnie złożonego wniosku.

4. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali upoważniony jest Wójt.

5. Kompletnie wnioski osób ubiegających się o najem lokalu są rejestrowane według kolejności wpływu.

6. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie dołączono do niego wszystkich wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy termin do jego uzupełnienia, nie krótszy niż 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania, o czym wnioskodawcę należy pouczyć w wezwaniu do uzupełnienia.

7. Po przeprowadzeniu weryfikacji wniosku pod względem spełniania kryteriów zawartych w niniejszym dokumencie, zawiadamia się wnioskodawcę na piśmie o sposobie rozpatrzenia wniosku.

8. Osobom, których wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie przyznawany jest lokal, w przypadku braku wolnych lokali w zasobie osoby te wpisywane są na listę oczekujących na przydział lokalu.

9. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

10. W przypadku zwolnienia i zakończenia umowy najmu lokalu dotychczas zajmowanego, zwolniony dostępny lokal przysługuje osobie pierwszej na liście oczekującej z zastrzeżeniem rozdziału 4. W przypadku, gdy od dnia złożenia wniosku upłynął rok dla najmu socjalnego lub 2,5 roku dla najmu na czas nieoznaczony, dokonuje się ponownej weryfikacji pierwszego w kolejności wniosku umieszczonego na liście oczekujących poprzez wezwanie wnioskodawcy do potwierdzenia jego aktualności lub zaktualizowania w zakresie danych zawartych w załącznikach, które mogły w tym okresie ulec zmianie. W przypadku rezygnacji pierwszego na liście wnioskodawcy lub utracie prawa przyznania lokalu w wyniku zmian danych kwalifikujących do jego przyznania osoba ta zostaje skreślona z listy, a w jej miejsce wchodzi następna osoba z tej listy.

11. Kontrola społeczna rozpatrywania i załatwiania wniosków prowadzona jest przez Komisję Radnych Gminy Samorządowo-Społeczną i Organizacyjną, której to do dnia 30 kwietnia każdego roku Wójt przedstawia listę osób oczekujących na przyznanie lokalu oraz informację o aktualnej dostępności lokali wchodzących w skład zasobu.

12. Komisja, o której mowa w ust. 11 może:

- 1) uczestniczyć w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) dokonywać ponownej oceny wniosków pod względem spełnionych wymogów określonych w niniejszym dokumencie wydając w tych sprawach opinie wiążące dla Wójta.

13. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy realizowana jest również poprzez coroczną informację o liczbie zawartych umów najmu lokali oraz liczbie osób oczekujących na przyznanie lokalu w raporcie o stanie gminy.

### **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**

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 30 dni.
2. Do czasu dobrowolnego wydania lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane są uiszczać opłaty zgodnie z dotychczas zawartą umową najmu.
3. Po terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1 osoby nadal pozostające w lokalu zobowiązane są do uiszczania odszkodowania, o którym mowa w ustawie.
4. Za osoby, o których mowa w ust. 1 uważa się wyłącznie te, które zostały pisemnie zgłoszone gminie przez najemcę jako stale współzamieszkujące z nim przed jego opuszczeniem lokalu lub przed jego śmiercią.

### **Rozdział 8.**

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

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
2. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, za zgodą przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.
3. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

### **Rozdział 9.**

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

1. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 177 z późn. zm.).
2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmowane jest uznaniowo zarządzeniem Wójta.