RADA GMINY
DŁUTÓW

UCHWAŁA NR XXIV/187/26
RADY GMINY DŁUTÓW

z dnia 24 września 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Dłutów uchwala, co następuje:

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

§ 2. Traci moc uchwała Nr IX/41/07 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dłutów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2007 r. Nr 275, poz. 2487).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dłutów.

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

RADA GMINY DŁUTÓW

Przewodniczący Rady Gminy
Dłutów

Hubert Sokołowski

Załącznik do uchwały nr XXIV/187/26

Rady Gminy Dłutów

z dnia 24 września 2026 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DŁUTÓW

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Zasady mają zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dłutów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej „ustawą".

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

§ 2. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie Gminy Dłutów, których warunki zamieszkiwania kwalifikują je do ich poprawy zgodnie z § 5 i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów nie przekracza 220% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 170% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia deklaracji.

2. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie Gminy Dłutów, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 60% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia deklaracji.

§ 3. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 1 i 2, ustala się, przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji o wysokości dochodów za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień jej złożenia, podzieloną przez liczbę tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu to średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nieprzekraczający 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 35% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Warunki obniżania czynszu oraz wysokość obniżek określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dłutów.

Rozdział 3.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – mniej niż 10 m²;

2) zamieszkiwanie w lokalu lub pomieszczeniu niespełniającym wymagań określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

3) zamieszkiwanie w lokalu, którego stan techniczny, w tym zawilgocenie lub zagrzybienie, uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie, potwierdzony decyzją lub protokołem organu nadzoru budowlanego, opinią osoby posiadającej uprawnienia budowlane albo protokołem oględzin Komisji;

4) zamieszkiwanie w budynku, wobec którego organ nadzoru budowlanego nakazał rozbiórkę lub opróżnienie, albo w lokalu wchodzącym w skład zasobu, przeznaczonym do remontu wymagającego jego opróżnienia.

2. Wystarczające jest spełnienie co najmniej jednego z warunków, o których mowa w ust. 1.

3. Spełnianie warunków, o których mowa w ust. 1, ocenia się według stanu z dnia złożenia wniosku oraz ponownie przed zawarciem umowy najmu.

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 przysługuje osobom spełniającym warunki określone w § 2 ust. 1, które:

1) utraciły lokal, w którym zamieszkiwały, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru, wybuchu lub zalania;

2) mieszkają w budynku przeznaczonym do rozbiórki, wobec którego organ nadzoru budowlanego stwierdził stan zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.

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 przysługuje osobom spełniającym warunki określone w § 2 ust. 2, które:

1) utraciły lokal, w którym zamieszkiwały, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru, wybuchu lub zalania;

2) mieszkają w budynku przeznaczonym do rozbiórki, wobec którego organ nadzoru budowlanego stwierdził stan zagrożenia życia lub zdrowia ludzi;

3) są osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej.

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

5. Sposób realizacji pierwszeństwa określa § 10 ust. 2, 3 i 6.

Rozdział 5.
Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mogą dokonać zamiany na inny lokal wchodzący w skład tego zasobu albo na lokal zajmowany przez osobę mającą tytuł prawny do lokalu w innym zasobie, po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta, a w przypadku lokalu w innym zasobie – także pisemnej zgody właściciela tego lokalu.

2. Najemca zajmujący lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu może dokonać zamiany na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu, jeżeli zajmowany lokal spełnia którykolwiek z warunków określonych w § 5 ust. 1 pkt 1-4, nie odpowiada potrzebom wynikającym z orzeczonej niepełnosprawności członka gospodarstwa domowego najemcy w zakresie określonym w § 13 ust. 1 albo najemca wnosi o lokal o mniejszej powierzchni użytkowej.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek osób dokonujących zamiany, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wniosek najemcy ubiegającego się o zamianę.

4. Wójt odmawia wyrażenia zgody na dokonanie zamiany zajmowanego lokalu w przypadku, gdy:

1) którakolwiek z osób dokonujących zamiany nie ma tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;

2) w wyniku zamiany w którymkolwiek z lokali na jednego członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – mniej niż 10 m², chyba że powierzchnia przypadająca na członka tego gospodarstwa nie będzie mniejsza niż w lokalu dotychczas zajmowanym;

3) osoba niebędąca dotychczas najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, która w wyniku zamiany uzyskałaby najem takiego lokalu, nie spełnia kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 1.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest uregulowanie przez osoby dokonujące zamiany zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanych lokali przed zawarciem umów najmu.

6. Zamianie nie podlegają lokale wynajęte w ramach najmu socjalnego lokalu.

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

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu powinna złożyć w Urzędzie Gminy Dłutów wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien zawierać:

1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy;

2) określenie powierzchni pokoi obecnie zajmowanego lokalu oraz warunki dotychczasowego zamieszkiwania;

3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą, wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego;

4) przyczyny ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu, w tym wskazanie okoliczności uzasadniających pierwszeństwo, jeżeli wnioskodawca się na nie powołuje;

5) dane umożliwiające kontakt z wnioskodawcą.

3. Do wniosku należy dołączyć:

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. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1, jest niekompletny, w tym nie zawiera danych umożliwiających kontakt z wnioskodawcą, lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, Wójt wyznacza wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Nieuzupełnienie braków w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Termin ten nie dotyczy dokumentów, których udostępnienia Wójt żąda na podstawie art. 21b ust. 1a ustawy.

5. Za dane umożliwiające kontakt z wnioskodawcą uważa się adres do korespondencji. Wnioskodawca może wskazać ponadto numer telefonu, adres poczty elektronicznej lub dane osoby, za pośrednictwem której można się z nim kontaktować.

6. Dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji Wójt może żądać, a wywiad środowiskowy przeprowadzić, w przypadkach i na zasadach określonych w art. 21b ust. 1a–1d ustawy.

§ 9. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa, dalej zwana Komisją, oraz podanie list, o których mowa w § 10, do publicznej wiadomości w trybie określonym w § 10 ust. 5.

2. Komisję powołuje Wójt w drodze zarządzenia, w którym określa tryb pracy Komisji w zakresie nieuregulowanym w niniejszych zasadach.

3. W skład Komisji wchodzą:

1) dwóch radnych wskazanych przez Radę Gminy Dłutów;

2) sołtys wybrany przez sołtysów z terenu Gminy Dłutów spośród ich grona;

3) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dłutowie wskazany przez kierownika Ośrodka.

4. Pracownik Urzędu Gminy Dłutów zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej uczestniczy w posiedzeniach Komisji z głosem doradczym i zapewnia jej obsługę.

5. Złożone wnioski o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu podlegają ocenie Komisji, która wydaje opinię w przedmiocie wpisania wnioskodawcy na listę, o której mowa w § 10, albo odmowy wpisu, ze wskazaniem, czy wnioskodawcy przysługuje pierwszeństwo. Komisja opiniuje także zastrzeżenia do list, o których mowa w § 10 ust. 5, skreślenia z list oraz wnioski, o których mowa w § 14 ust. 2. Komisja może, za zgodą wnioskodawcy, przeprowadzić oględziny lokalu lub pomieszczenia, w którym wnioskodawca zamieszkuje.

6. Komisja obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół zawierający opinie wraz z uzasadnieniem. Komisja wydaje opinie w obecności co najmniej trzech członków, zwykłą większością głosów.

7. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Wójt wpisuje wnioskodawcę na listę, o której mowa w § 10, albo odmawia wpisu, o czym zawiadamia wnioskodawcę na piśmie z podaniem przyczyn. Umowę najmu lokalu zawiera Wójt.

§ 10. 1. Wójt prowadzi listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, oczekujących na wskazanie lokalu z mieszkaniowego zasobu.

2. Na liście umieszcza się w pierwszej kolejności osoby, którym przysługuje pierwszeństwo na podstawie § 6, według daty złożenia wniosku, a następnie pozostałe osoby według daty złożenia wniosku. Przy tej samej dacie o kolejności decyduje kolejność wpływu wniosków.

3. W przypadku posiadania wolnego lokalu pochodzącego z mieszkaniowego zasobu, lokal wskazuje się osobom z listy według kolejności, o której mowa w ust. 2, z uwzględnieniem liczby osób w gospodarstwie domowym oraz warunków, o których mowa w § 13. Osoba, dla której lokal jest z tych względów nieodpowiedni, zachowuje miejsce na liście, a przyczyny pominięcia odnotowuje się w protokole Komisji. Jeżeli liczba osób na liście przekracza liczbę wolnych lokali, osoby, którym nie wskazano lokalu, pozostają na liście z zachowaniem kolejności.

4. W przypadku braku osób wpisanych na listę, Wójt ogłasza informację o wolnym lokalu przeznaczonym do wynajmu wraz z terminem składania wniosków, nie krótszym niż 30 dni.

5. Listę oraz każdą jej zmianę polegającą na wpisie, skreśleniu lub zmianie kolejności, z wyjątkiem skreślenia wskutek zawarcia umowy najmu, podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dłutów oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dłutów, ze wskazaniem imienia i nazwiska osoby, jej pozycji na liście oraz tego, czy przysługuje jej pierwszeństwo. W terminie 14 dni od dnia podania listy do publicznej wiadomości każdy może wnieść do Wójta pisemne zastrzeżenia. Wójt rozpatruje zastrzeżenia w terminie 30 dni po zasięgnięciu opinii Komisji i udziela wnoszącemu pisemnej odpowiedzi; w razie uwzględnienia zastrzeżeń listę zmienia się i ponownie podaje do publicznej wiadomości.

6. Umowy najmu nie zawiera się przed upływem terminu do wniesienia zastrzeżeń dotyczących wpisu danej osoby, a jeżeli zastrzeżenia wniesiono – przed ich rozpatrzeniem. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje pierwszeństwo na podstawie § 6 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 pkt 1 i 2; z osobami tymi umowę można zawrzeć niezwłocznie po wpisie na listę.

7. Przed zawarciem umowy najmu Gmina Dłutów może wezwać wnioskodawcę do złożenia aktualnej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Osobę, która przestała spełniać warunki określone w § 2 ust. 1 albo ust. 2, skreśla się z listy po zasięgnięciu opinii Komisji, o czym zawiadamia się ją na piśmie.

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

§ 11. Osoby pełnoletnie, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o najem tego lokalu z prawem pierwszeństwa przed osobami wpisanymi na listę, o której mowa w § 10, jeżeli spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1, a w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu – warunki określone w § 2 ust. 2. Do wniosku stosuje się § 8 i § 9.

§ 12. 1. Osoby, o których mowa w § 11, z którymi nie zawarto umowy najmu, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie podanym w wezwaniu, który nie może być krótszy niż 3 miesiące.

2. Jeżeli osoby, o których mowa w § 11, złożą wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu, termin wydania lokalu nie może upłynąć przed rozpatrzeniem złożonego przez nie wniosku.

Rozdział 8.
Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 13. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej jest wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną oraz ogrzewanie i spełnia, stosownie do rodzaju niepełnosprawności, następujące warunki:

1) dla osoby z niepełnosprawnością ruchową – jest usytuowany na parterze budynku albo w budynku wyposażonym w windę, a dla osoby poruszającej się przy pomocy wózka inwalidzkiego ponadto ma wejście bez progów albo z możliwością zamontowania pochylni, drzwi o szerokości umożliwiającej przejazd wózka oraz pomieszczenie sanitarne umożliwiające zamontowanie uchwytów i poręczy;

2) dla osoby z niepełnosprawnością narządu słuchu – umożliwia zamontowanie sygnalizacji świetlnej, a dla osoby z niepełnosprawnością narządu wzroku – sygnalizacji dźwiękowej;

3) dla osoby, co do której z orzeczenia wynika konieczność stałej opieki innej osoby – ma liczbę pokoi uwzględniającą zamieszkiwanie osoby sprawującej opiekę.

2. Zwalniane lokale usytuowane na parterze budynku, którego warunki architektoniczno-budowlane umożliwiają przystosowanie lokalu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, przystosowuje się przed ich wydaniem w zakresie wynikającym z rodzaju niepełnosprawności osoby, której lokal jest wskazywany. Warunki, o których mowa w ust. 1, uważa się za spełnione po wykonaniu robót przystosowujących.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1, powinny spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.).

Rozdział 9.
Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 14. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu, usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2026 r. poz. 639, 974 i 986) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2026 r. poz. 980), w tym na prowadzenie mieszkania treningowego lub wspomaganego.

2. Przeznaczenie lokalu na cele określone w ust. 1 następuje na pisemny wniosek zgłoszony Wójtowi przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Dłutowie, wskazujący zadanie, przewidywany okres jego realizacji oraz liczbę osób, które będą korzystały z lokalu, po zaopiniowaniu wniosku przez Komisję.

3. Lokal przekazuje się Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Dłutowie do korzystania na czas realizacji zadania na podstawie zarządzenia Wójta. Po zakończeniu realizacji zadania lokal wynajmuje się na zasadach określonych w rozdziałach 2–6, chyba że zostanie przeznaczony na kolejne zadanie w trybie ust. 1 i 2.

Rozdział 10.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu złożone i nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie niniejszych zasad rozpatruje się na zasadach w nich określonych, przyjmując za datę złożenia wniosku datę jego wpływu do Urzędu Gminy Dłutów. Osoby wpisane przed tym dniem na listę osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu wpisuje się na listę, o której mowa w § 10, według daty złożenia dotychczasowego wniosku, z zachowaniem wzajemnej kolejności; pierwszeństwo tych osób ustala się według § 6.