

UCHWAŁA NR LXIII/394/2024

RADY GMINY ROGOWO

z dnia 28 marca 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Rogowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) 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 w Rogowie uchwala, co następuje:

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

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogowo.

§3. Traci moc uchwała Nr LXII/381/2024 Rady Gminy Rogowo z dnia 27 lutego 2024 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rogowo (Dz. Urz. Woj. Kuj- Pom. z 2024 poz. 1379).

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Rogowo

Marek Długocki

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rogowo.

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. Osobą kwalifikującą się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony uważa się wnioskodawcę, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§3. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§4. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu nie może przekroczyć:

- 1) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego 75 % najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych 50 % najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§5. Prawo do poprawy warunków mieszkaniowych przysługuje najemcy w przypadku:

- 1) zamieszkiwania w lokalu, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,

- 2) zamieszkiwania w lokalach, w których na jedną osobę w przypadku gospodarstw wieloosobowych przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni lokalu, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi,

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 wchodzącego do mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej albo innego zdarzenia losowego;
- 2) osobom zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia;
- 3) osobom zamieszkującym w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, określonych w odrębnych przepisach;
- 4) osobom niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności, które spełniają kryterium dochodowe określone w rozdziale 2;
- 5) wychowankom opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletniości.

§7. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, oraz w budynkach, których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia,
- 3) wychowankom opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletniości.

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

§8. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy może być dokonana wyłącznie za zgodą Wójta, na pisemny wniosek najemców.

§9. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego są najemcy lokali wchodzących w skład zasobu Gminy, o których mowa w art. 11 ust 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o

ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego, z uwagi na konieczność dokonania remontu budynku lub jego części;

§10. Najemca zajmujący lokal mieszkalny z zasobów Gminy może wnioskować o dokonanie zamiany na inny wolny lokal mieszkalny wchodzący w skład tego zasobu położony na niższej kondygnacji budynku ze względu na poruszanie się najemcy lub członka gospodarstwa domowego na wózku inwalidzkim.

§11. 1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również pomiędzy lokalami należącymi do zasobu mieszkaniowego Gminy a lokalami spoza tego zasobu.

2. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy a także spoza wymaga zgody właścicieli podlegających zamianie.

Rozdział 6.

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

§12. 1. Procedurę dotyczącą najmu lokalu socjalnego wszczyna się na wniosek zainteresowanej osoby złożony w formie pisemnej do Wójta Gminy Rogowo.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania
- 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek)
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

3. W przypadku braków formalno-prawnych wniosku wnioskodawca zostanie wezwany do jego uzupełnienia, w terminie 14 dni.

§13. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwieniu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pełni Komisja Mieszkaniowa powołana w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Rogowo.

2. Komisja Mieszkaniowa prowadzi kontrolę społeczną poprzez:

- 1) prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem, ocenę warunków zamieszkiwania kwalifikujących się do ich poprawy;
- 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokali;
- 3) opiniowanie wniosków ubiegających się o najem lokalu na czas oznaczony i najem lokalu socjalnego;

3. Decyzję o najem lokalu podejmuje Wójt Gminy Rogowo, po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.

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

§14. 1. W przypadku opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami, które spełniają łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) zamieszkiwały z najemcą przed opuszczeniem przez niego lokalu;
- 2) prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 3) spełniają kryterium dochodowe w §2 i §3.

§15. 1. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilnego.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu, lub które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal gminie w terminie trzech miesięcy od dnia zdarzenia uzasadniającego opróżnienie lokalu.

Rozdział 8

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

§16.1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim jak i osobie niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien być:

- 1) położony na parterze budynku lub na niższej kondygnacji budynku;
- 2) bez barier architektonicznych.

2. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej powinien być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonnka przy drzwiach wejściowych.

3. Lokal dla osób z pozostałymi dysfunkcjami powinien uwzględniać indywidualne uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań Gminy.

§17. 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwego podmiotu. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Rogoźno

Marek Długocki

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725.) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

W tym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Rogowo

Marek Długokęcki