

Rozdział 1.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego oraz inne kryteria uzasadniające oddanie w najem lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rogóżno, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej Gminy Rogóżno.

§ 2. 1. O najem lokalu może ubiegać się osoba, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub jego aktualizacji nie przekracza:

1) 200% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 150% najniższej emerytury - w gospodarstwie dwu i wieloosobowym.

2. Za dochód uznaje się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny ujętych we wniosku lub jego aktualizacji – po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie społeczne.

3. Dochód miesięczny ustala się według stanu w okresie kwalifikowania wnioskodawcy do przyznania lokalu i bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu, w odniesieniu do wysokości najniższej emerytury obowiązującej w czasie dokonywania weryfikacji.

4. O najem socjalny lokalu może ubiegać się osoba, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub jego aktualizacji nie przekracza:

1) 75 % najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 50% najniższej emerytury - w gospodarstwie dwu i wieloosobowym.

5. Za dochód uznaje się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny ujętych we wniosku lub jego aktualizacji – po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie społeczne.

6. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, obowiązującą w dniu złożenia wniosku lub jego aktualizacji.

7. Dochód miesięczny ustala się według stanu w okresie kwalifikowania Wnioskodawcy do przyznania lokalu i bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu, w odniesieniu do wysokości najniższej emerytury obowiązującej w czasie dokonywania weryfikacji.

§ 3. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są mieszkańcy gminy Rogóżno o niskich dochodach w rozumieniu § 2 ust. 1 i ust. 4 uchwały.

§ 4. Nie przewiduje się stosowania obniżek stawki czynszowej, 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 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym;
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego mniejszej niż 5 m², jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu;
- 4) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną oraz innemu najemcy, jeżeli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu lub inne ważne okoliczności, a najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami za używanie lokalu związanych z najmem.

§ 6. Najemcy przysługuje prawo do powiększenia zajmowanego lokalu mieszkalnego o opróżniony lokal lub część lokalu, które sąsiadują z lokalem wynajmowanym, jeżeli:

- 1) poprawi to warunki w wynajmowanym lokalu przeznaczonym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednej rodziny, po uzyskaniu stosownych zezwoleń;
- 2) poprawi to funkcjonalność lokalu poprzez likwidację dotychczasowych pomieszczeń wspólnego użytku (łazienka, wc, kuchnia, przedpokój), z uwzględnieniem zamieszkałych i zameldowanych osób.

§ 7. Poprawa warunków zamieszkania polega również na dostosowaniu mieszkania do potrzeb oraz możliwości najemców. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, stanowiącego własność gminy, ubiegającemu się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni użytkowej ze względu na nadmierne zaludnienie;
- 2) na inny lokal ze względu na stan zdrowia lub wiek;
- 3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej;
- 4) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji w przypadku występowania niepełnosprawności ruchowej utrudniającej poruszanie się.

Rozdział 3.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje według podanej kolejności osobom:

- 1) pozbawionym mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych;
- 2) opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze, zakłady karne, są bezdomnymi i są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Rogóżno.

W przypadku zbiegu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w ustępie 1 i 2 jako kryteria dodatkowe ustala się:

- 1) liczbę osób w gospodarstwie domowym posiadających orzeczenie o niepełnosprawności;
- 2) liczbę dzieci małoletnich w gospodarstwie domowym;
- 3) liczbę osób w gospodarstwie domowym posiadających orzeczenie lekarskie potwierdzające przewlekłą chorobę.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Lokale zamiennie mogą być wynajmowane z zastrzeżeniem art. 32 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) osobom mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub przebudowy, rozbiórki lub przeznaczone na inne cele, w tym inwestycje.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców.

3. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody wójta.

4. Najemca lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może otrzymać inny lokal mieszkalny lub socjalny, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub niezbędne jest dla realizacji zadań własnych gminy.

5. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

6. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie i większej powierzchni dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

1) najemca otrzymał pozytywną opinię komisji mieszkaniowej dotyczącą regularnego opłacania czynszu;

2) najemca otrzymał pozytywną opinię komisji mieszkaniowej dotyczącą dbałości o lokal.

7. Wnioski o zamianę lokalu przyjmowane są przez wójta w ciągu całego roku.

8. Złożone wnioski o zamianę lokalu są na bieżąco weryfikowane. Weryfikacji podlegają wyłącznie kompletne wnioski. Wnioski niekompletne będą odsyłane bez ich rozpatrzenia na adres do korespondencji podany we wniosku .

9. W przypadku wspólnajmu lokalu, zamiana może być dokonana wyłącznie na zgodny wniosek współnajemców.

10. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają osoby ubiegające się o zamianę. Niezbędne jest złożenie przez te osoby pisemnego oświadczenia o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń zwrotu poniesionych kosztów.

11. Warunkiem zawarcia umowy najmu na lokal uzyskany w wyniku zamiany jest przekazanie w dyspozycję wójta lokalu uprzednio zajmowanego w stanie nadającym się do zamieszkania. W przypadku, gdy przekazany lokal nie nadaje się do zamieszkania kosztami remontu zostanie obciążona osoba zdająca lokal.

12. Przy dokonywaniu zamiany lokali nie stosuje się kryteriów dochodowych określonych w § 2.

Rozdział 5.

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

§ 10.1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego rozpoczyna złożenie umotywowanego wniosku przez ubiegającego się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Przyjmowaniem wniosków o najem lokali oraz obsługą pracy komisji zajmuje się Wójt Rogóżna.

3. Do wniosku o najem lokalu, należy dołączyć oświadczenia i deklaracje wymienione w art. 21b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. We wniosku wnioskodawca może także podać informację o konieczności zapewnienia w lokalu ułatwień dla osób niepełnosprawnych oraz wskazać adres poczty elektronicznej i numer telefonu dla dokonywania powiadomień o stanie realizacji sprawy.

4. Wzór wniosku, informacje o sposobie jego sporządzenia i składania, w tym rodzaju dokumentów wymaganych dla potwierdzenia spełniania kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu i kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, a także zasady aktualizacji wniosku, udostępnia Wójt Rogóżna w siedzibie Urzędu Gminy w Rogóżnie oraz na stronie internetowej.

5. Złożone wnioski tworzą projekt listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu.

6. Wpisywane na projektowaną listę są wyłącznie kompletne wnioski, zgodnie z datą ich wpływu.

7. Niekompletne wnioski będą odsyłane, bez ich rozpatrzenia, na adres do korespondencji podany we wniosku.

8. Wnioski o najem lokali należy składać w terminie do dnia 15 maja oraz 15 listopada każdego roku. W przypadku wniosków składanych za pośrednictwem wyznaczonego operatora pocztowego za datę złożenia wniosku uznaje się datę nadania przesyłki.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalnych sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy Rogóżno.

2. Komisja Mieszkaniowa przekazuje Wójtowi Gminy do akceptacji projekt listy osób posiadających uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.

3. Komisja ocenia także aktualne warunki zamieszkiwania wnioskodawców, przy czym informacje podane we wniosku dotyczące warunków zamieszkania, mogą być weryfikowane przez komisję poprzez wykonywanie oględzin i pomiarów lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę

§ 12. 1. Komisja mieszkaniowa sporządza projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Wójt Gminy zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali.

3. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali publikuje się w szczególności poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy przez 14 dni . Wnioskodawców zawiadamia się o fakcie ich umieszczenia bądź nie umieszczenia na liście w formie pisemnej.

4. Umieszczenie danej osoby na liście, nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu.

5. Osobom nie umieszczonym na liście przysługuje prawo do wniesienia odwołania o powtórne rozpatrzenie ich wniosków w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia. Wniosek jest rozpatrywany przez Wójta Gminy Rogóżno w terminie 30 dni od dnia wpłynięcia wniosku.

6. Jeżeli osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia kryteriów przydziału.

7. Osoby umieszczone na liście winny każdorazowo informować o zmianie adresu zamieszkania oraz zmianie sytuacji wpływającej na spełnienie kryteriów przydziału.

§ 13. 1. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu zalegania z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, umowa najmu lokalu może być zawarta z dotychczasowym najemcą spełniającym kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały, po uprzednim:

a) uregulowaniu długu w całości,

b) lub podpisaniu porozumienia w sprawie spłaty długu i wywiązaniu się z niego przez okres co najmniej 6 miesięcy.

2. Wnioski w sprawie przywrócenia umowy najmu, o której mowa w ust. 1, rozpatruje Wójt Rogóżna.

Rozdział 6.

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 stosunku do osób bliskich najemcy pozostałych w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, można wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu w przypadku spełnienia następujących warunków:

- 1) zamieszkiwania z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu;
 - 2) ubiegania się o zawarcie umowy najmu przez osobę, wymienioną w katalogu osób uprawnionych do wejścia w najem na podstawie art. 691 ust.1 Kodeksu Cywilnego;
 - 3) spełnienia kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego określonego w § 2 ust. 1 lub ust.4.
2. W przypadku oddania lokalu w najem na zasadach, o których mowa w ust.1, do zawarcia umowy najmu wskazuje się osoby zgodnie z kolejnością osób wchodzących w najem po śmierci najemcy określonej w art. 691 ust.1 Kodeksu Cywilnego.

§ 15. 1. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w § 12 ust.1 wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając dodatkowy miesięczny termin.

2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 16. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 kodeks cywilny, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Wynajmujący może w szczególnych wypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu, o którym mowa w ust. 1 maksymalnie do 6 - ciu miesięcy.

3. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1 lub terminu określonego w ust. 2 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 17. 1. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu zalegania z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, umowa najmu lokalu może być zawarta z osobami pozostałymi w lokalu po śmierci byłego najemcy, które wstąpiłyby w stosunek najmu z mocy prawa, gdyby najem nie został wypowiedziany, pod warunkiem:

a) uregulowania przez nich długu wynikającego z solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, za okres ich stałego zamieszkiwania z byłym najemcą, lub

b) podpisania porozumienia w sprawie spłaty długu i wywiązania się z niego przez okres co najmniej 6 miesięcy.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1, umowa najmu nie może być zawarta, jeżeli osoby te lub ich współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu znajdującego się na terenie gminy Rogóżno lub pobliskiej miejscowości, którego mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Rozdział 7.

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

§ 18. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności powinny być wyposażone w udogodnienia architektoniczne dotyczące ukształtowania schodów, poręczy, podejść lub podjazdów.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 19. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rogóżno 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, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy Rogóżno na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

Rozdział 9.


Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 20. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m² mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych lub mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina uzyska 2 samodzielne lokale.

Uzasadnienie

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rogóźno celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Podjęcie uchwały regulującej zasady wynajmowania lokali przez gminę wynika wprost z art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższa uchwała reguluje wraz z uchwałą o przyjęciu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zagadnienia dotyczące nieruchomości mieszkaniowych.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

Hanna Hydzik