



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 4 marca 2024 r.

Poz. 1380

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.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Rogowo

Marek Długokęcki

Załącznik do uchwały Nr LXII/381/2024
Rady Gminy Rogowo
z dnia 27 lutego 2024 r.

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:

- a) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 3. W przypadku osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, oprócz osób posiadających ustawowe prawo do lokalu socjalnego, uważa się osoby, którym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu socjalnego oraz których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza:

- a) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 70 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

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

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

§ 5. Miesięczny dochód o którym mowa w niniejszym rozdziale, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób wskazanych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez liczbę tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 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

§ 7. 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 w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;
3. osobom zamieszkującym w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, co zostało stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego;
4. osobom niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych Gminy, pod warunkiem, że osoby te spełniają kryterium dochodowe określone w rozdziale 2 i żadna z osób wnioskujących o najem lokalu oraz członkowie jej gospodarstwa domowego nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
5. wychowankom opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletniości.

§ 8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu z byłym najemcą, który nadal zajmuje ten lokal bez tytułu prawnego i spełnia łącznie warunki:

1. uiszcza co miesiąc odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu,
2. nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz członkowie gospodarstwa domowego byłego najemcy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
3. spełnia kryterium dochodowe określone w Rozdziale 2,
4. utrzymuje lokal w należytym stanie technicznym.

§ 9. 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 bezpośrednio zagrożenie życia lub mienia, jeśli okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
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.

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

§ 11. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 12. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego są najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust 2 pkt 4 ustawy, z uwagi na konieczność dokonania remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku.

§ 13. 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.

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 wniosku lokalu mieszkalnego bądź socjalnego

§ 14. Procedurę dotyczącą wynajęcia lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wszczyna się na wniosek zainteresowanej osoby złożony w formie pisemnej do Wójta Gminy Rogowo.

§ 15. Decyzje o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i najem lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Rogowo.

§ 16. Kolejność otrzymania mieszkania nie jest uzależniona od daty złożenia wniosku tylko od indywidualnych potrzeb mieszkańców.

§ 17. Gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Komisję w zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali pochodzących z mieszkaniowego zasobu 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

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

- a) stale zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej trzech lat opuszczeniem przez niego lokalu;
- b) prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- d) spełniają kryterium dochodowe

W przypadku nie podpisania z osobami wskazanymi umowy o najem lokalu, osoby te winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

§ 19. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z osobami pozostałymi w lokalu, stale zamieszkującymi z dotychczasowym najemcą przez okres co najmniej 2 lat przed jego śmiercią i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku, gdy takie występuje oraz jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8.

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

§ 20. 1. Lokal przeznaczony dla osoby niepełnosprawnej powinien być indywidualnie dostosowany do rodzaju i stopnia niepełnosprawności wynikającej z orzeczeń wydanych przez odpowiednie organy na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu niespełniającego w pełni uwarunkowań określonych dla osoby niepełnosprawnej pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody wnioskodawcy.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy

§ 21. 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia 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 właściwych instytucji, w szczególności Ośrodka Pomocy Społecznej w Rogowie. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 22. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.