PROJEKT

UCHWAŁA NR ……………/………./2021

RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE

z dnia 26 maja 2021 r.

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

**Gminy Rogoźno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska w Rogoźnie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 2.** 1.Jeżeli w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

1. „ustawie” - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).
2. „wynajmującym” - należy przez to rozumieć Gminę Rogoźno oraz jednostki organizacyjne gminy zarządzające lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rogoźno;
3. „lokalu” - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy wymienionej w pkt 1;
4. „umowie najmu socjalnego lokalu” – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu, o której mowa w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz umowę najmu lokalu socjalnego zwartą przed 21 kwietnia 2019 r.;
5. „umowie najmu lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu, o której mowa w art. 5 ustawy wymienionej w pkt 1;
6. „gospodarstwie domowym” - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy wymienionej w pkt 1;
7. „lokalu zamiennym” - należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy wymienionej w pkt 1;
8. „dochodzie” - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
9. „wykazach” - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
10. „najniższej emeryturze” – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej w Komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

2. Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych oraz umów najmu socjalnych lokali następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali.

3. Wielkość lokali powinna być dostosowana do liczby osób w gospodarstwie domowym.

4. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rogoźno przysługuje osobom (rodzinom) zamieszkującym na terenie Gminy Rogoźno.

5. W celu racjonalnego i efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się wynajem części lokalu z przeznaczeniem na lokal będący przedmiotem najmu socjalnego, przy jednoczesnym zapewnieniu najemcom dostępu do pomieszczeń sanitarnych i kuchni.

**Rozdział 2**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 3.** 1. Za warunki zamieszkania kwalifikujące do ich poprawy, rozumie się osoby:

1. które, zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego przypada do 10 m2 powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę przypada do 5 m2 powierzchni pokoi, przy czym w przypadku lokalu jednoizbowego, obliczając powierzchnię pokoi, odlicza się 4m2;
2. zamieszkujące w lokalu, który nie spełnia określonych w prawie budowlanym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przy czym zamieszkanie w takim lokalu nie nastąpiło w celu ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
3. zamieszkują w gospodarstwie domowym wieloosobowym wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na osobę uprawnioną przypada do 15 m2 powierzchni pokoi;
4. zamieszkują w gospodarstwie domowym jednoosobowym, posiadają znaczny stopień niepełnosprawności, w którym na osobę uprawnioną przypada do 15 m2 powierzchni pokoi.

**Rozdział 3**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

**§ 4.** 1. Przez dochody uprawniające do przydziału lokalu mieszkalnego rozumie się dochody osiągane przez osoby, których średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej nie przekracza:

1. 160 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
2. 90 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przez dochody uprawniające do przydziału najmu socjalnego lokalu rozumie się dochody osiągane przez osoby, których średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej nie przekracza:

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

3. Przez dochody uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu rozumie się dochody osiągane przez osoby, których średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1. 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym – wysokość obniżki czynszu 10%;
2. 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym – wysokość obniżki czynszu 20%.

4.Obniżki czynszu mają zastosowanie zgodnie z §13 Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rogoźno.

**Rozdział 4**

 **Kryteria wyboru osób, z którymi będą zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych**

**§ 5.** 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami spełniającymi jednocześnie warunki zamieszkania kwalifikujące do ich poprawy oraz osiągają dochody uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego, przy czym dopuszcza się przekroczenie o 10% jednego z kryteriów.

2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawierane także z:

1. osobami uprawnionymi do otrzymania lokalu zamiennego z mocy ustawy;
2. lokatorami podlegającymi przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
3. lokatoramipodlegającymi przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji po przedstawieniu przez składającego podanie ekspertyzy sporządzonej przez rzeczoznawcę, z której wynikać będzie taka konieczność;
4. osobami zamieszkującymi na terenie gminy, które utraciły dotychczas zajmowane lokale wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
5. osobami, których zamieszkiwanie w budynkach administrowanych przez Centrum Usług Wspólnychjest związane ze stosunkiem pracy;
6. z osobami przebywającymi lub opuszczającymi pieczę zastępczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, znajdującego się na terenie gminy;
7. lokatorami, przekazującymi dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji organu gminy w zamian za lokal dostarczony przez ten organ o ile leży to w interesie gminy;
8. osobami zamieszkującymi w schroniskach, ośrodkach pomocy dla osób bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie Gminy Rogoźno;
9. osobami, które zakwalifikowane zostały do dokonania i wykonały na własny koszt w mieszkaniowym zasobie gminy lub w obiektach budowlanych stanowiących własność gminy, na podstawie pozwolenia organu architektoniczno-budowlanego;
10. remontu kapitalnego lub odbudowy zniszczonego lokalu;
11. nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy lub adaptacji pomieszczeń mieszkalnych a ich dochód i warunki zamieszkania uzasadniają uzyskanie lokalu z zasobów gminy;
12. osobami, których zamieszkanie na terenie gminy jest wskazane ze względu na rodzaj posiadanych kwalifikacji. Zawarcie takiej umowy wymaga szczegółowego uzasadnienia;
13. lokatorem lokalu, w którym nastąpiło opróżnienie jego części a nie jest to sprzeczne z interesem gminy;
14. lokatorem i osobą stale z nim zamieszkującą w związku z wyodrębnieniem w wyniku uzasadnionego podziału lokalu wspólnie zajmowanego samodzielnych lokali;
15. osobami, którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła lub uległa rozwiązaniu, a osoby te osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego;
16. osobami które znajdują się na liście najmu socjalnego lokalu i które osiągają dochody uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego;
17. osobami, które nabyły uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie odrębnych przepisów prawa;
18. osobami które są najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasoby gminy a dalsza eksploatacja albo remont budynku lub lokalu, w którym zamieszkują są nieopłacalne.

3. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 zwolnione przez dotychczasowych najemców, mogą być:

1. wynajmowane będą na tych samych zasadach, co pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy;
2. wynajmowane lub przekazywane do dyspozycji jednostkom organizacyjnym Urzędu Miasta Rogoźna lub miejskim jednostkom organizacyjnym, w ramach programów realizowanych przez Urząd Miejski w Rogoźnie, jeżeli zgłoszą wynajmującemu takie zapotrzebowanie;
3. przeznaczane na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej:

4**.** Pierwszeństwo najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom wymienionym w § 5 ust. 2 pkt 2, 4, 5, 6, 7, 10,13.

**Rozdział 5**

**Kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu socjalnego lokalu**

**§ 6.** 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas określony. Długość okresu, na jaki jest zawierana określana jest Zarządzeniem Burmistrza Rogoźna.

2.Umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawierane z osobami :

1. które spełniają kryteria określone w § 3 ust. 1 oraz kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i zostały objęte wykazem osób zakwalifikowanych do najmu socjalnego lokalu;
2. którym umowa najmu socjalnego wygasła i które spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 2;
3. które są najemcami części lokalu wspólnego i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu zwolnionej części lokalu;
4. znajdującymi się na liście mieszkalnej, osiągają dochody określone w § 4 ust. 2 uprawniające do otrzymania umowy najmu socjalnego lokalu;
5. które uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nie lokalu i spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
6. zamieszkujące w schroniskach, ośrodkach pomocy dla osób bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie Gminy Rogoźno;

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobami, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i pkt 3, jest brak zaległości wobec wynajmującego lub zawarcie porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach i wywiązanie się z jego postanowień.

4. Zawarcie zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobami o których mowa § 6 ust. 2 może być uzależnione od objęcia tej osoby pracą socjalną prowadzoną na podstawie kontraktu socjalnego lub projektu socjalnego w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej.

5. W celu racjonalnego i efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się najem socjalny lokalu osobom wymienionym w §5 ust. 2, pkt 2,3,4,5,6,7,16

**§ 7.** 1. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom wymienionym w § 6 ust. 2 pkt 2, 3, §5 ust. 2, pkt 3,4,5,6,7,16, §3 ust. 1, pkt 2.

2. Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Mieszkaniowej może zastosować zasady pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, które ukończyły 70 rok życia, mieszkają samotnie, a także małżeństwa mieszkające samotnie, nawet gdy jedno z małżonków ma mniej niż 70 lat, przy czym osoby te znajdują się na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu.

**§ 8**. Zawieranie umów najmu socjalnych lokali z osobami, które nabyły uprawnienia do zawarcia umowy na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego, następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku do realizacji, zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i uzasadnionych względów społecznych.

**Rozdział 6**

**Warunki dokonywania zamiany**

**§ 9**. 1. Warunkiem zakwalifikowania do zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.

2. Zamiana może być dokonana pomiędzy :

1. najemcami lokali mieszkaniowego zasobu gminy;
2. najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy a lokatorem lokalu spoza mieszkaniowego zasobu gminy za zgodą właściciela takiego lokalu.

3. Zamiana może również polegać na przekazaniu do dyspozycji gminy zajmowanego lokalu w zamian za inny lokal w mieszkaniowym zasobie gminy, gdy jest to uzasadnione ze względu na wyjątkową sytuację życiową najemcy, nie sprzeczną z interesem gminy, związaną:

1. ze stanem zdrowia potwierdzoną orzeczeniem lekarskim,
2. z wiekiem,
3. z trudnościami w regulowaniu swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu ,
4. z utrudnionym dostępem do lokalu z powodów zdrowotnych potwierdzonym orzeczeniem lekarskim.

4. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się o zamianę lokalu w zamian za inny lokal, gdy zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom gospodarstwa domowego najemcy z uwagi na jego powierzchnię i nie jest ona sprzeczna z interesem gminy :

1. gdy powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jednego członka rodziny nie przekracza 5,5 m2,
2. gdy na jednego członka rodziny przypada powierzchnia większa niż 20 m2 powierzchni łącznej pokoi.

5. Zamiana może być uzależniona od uregulowania zaległości z tytułu najmu lokalu.

6. Zamiana poprzedzona jest opinią Komisji ds. Mieszkaniowych.

7. W przypadku osób niepełnosprawnych, przy zawieraniu umowy najmu uwzględnia się warunki oraz położenie lokalu, a także jego dostępność dla osoby niepełnosprawnej.

**Rozdział 7**

**Tryb rozpatrywania i załatwiania podań o najem lokali oraz sposób poddania tych**

**spraw kontroli społecznej**

**§ 10**.1. Sprawy o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu wszczyna się na podstawie podania o najem lokalu złożonego w formie druku zatwierdzonego przez Burmistrza Rogoźna, za wyjątkiem przypadków, które nie wymagają złożenia takiego podania.

2. Wnioskodawca ma obowiązek złożenia dokumentów niezbędnych doustalenia, czy spełnia kryteria kwalifikujące do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Podania rozpatrywane są przez Burmistrza Rogoźna w terminie 1 m-ca, a w przypadku konieczności przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w terminie do 2 m-cy od dnia złożenia.

4. W przypadku wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w podaniu przeprowadzana jest wizja lokalowa w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy, w jego obecności bądź małżonka/konkubenta przez dwóch pracowników Urzędu Miejskiego w Rogoźnie.

5. Dodatkowo w przypadku wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w podaniu w sprawie może wypowiedzieć się Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

6. Burmistrz Rogoźna przeprowadza corocznie weryfikację zakwalifikowanych podań, której celem jest sprawdzenie spełniania nadal kryterium, w oparciu o które nastąpiło zakwalifikowanie wnioskodawcy do wynajmu lokalu. Weryfikacji nie podlegają podania, które zakwalifikowane zostały do wynajmu lokalu w terminie 3 ostatnich miesięcy przed jej przeprowadzaniem.

7. W terminie do dnia 30 listopada każdego roku Burmistrzsporządza wykazy, obejmujący osoby zakwalifikowane do najmu lokalu, których podania zostały rozpatrzone w terminie do dnia 31 października danego roku, który podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza.

8. Wykazy wraz z dokumentacją udostępnia się Komisji ds. Mieszkaniowych do zaopiniowania.

9. Uwagi i zastrzeżenia Komisji ds. Mieszkaniowych rozpatruje Burmistrz.

10.Wykazy podawane są do publicznej wiadomości na czas 14 dni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Rogoźnie. Uwagi i zastrzeżenia do wykazów mogą być zgłaszane w terminie 14 dni od dnia ich podania do publicznej wiadomości.

11. Uwagi i zastrzeżenia rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Mieszkaniowych.

12.Wykazami obejmuje się osoby, o których mowa w § 5 ust.1, ust.2 pkt 1, 3, 5, 6, 8, 16, § 6 ust.2, pkt 1, 3, 6.

13.Wynajmujący sporządza umowę najmu lokalu z lokatorem, osobą uprawnioną, wskazaną przez Burmistrza w formie pisemnej, 1 egz. umowy wynajmujący zobowiązany jest przekazać do Urzędu Miejskiego.

14. Burmistrz powołuje Komisję ds. Mieszkaniowych, która stanowi organ kontroli społecznej i określa jej sposób działania.

15. Komisję ds. Mieszkaniowych jest organem opiniodawczym i kontrolnym w sprawach mieszkaniowych.

16. Członkowie Komisji ds. Mieszkaniowych sprawują powierzoną im funkcje nieodpłatnie.

17. Dopuszcza się pozostawienie do 5% wolnych lokali w tym lokali w ramach najmu socjalnego gminnego zasobu mieszkaniowego jako rezerwę.

18. Skreślenie z wykazów następuje w przypadku:

1. gdy wnioskodawca zrezygnował z ubiegania się o najem lokalu;
2. gdy wnioskodawca nie spełnia kryteriów będących podstawą weryfikacji;
3. gdy wnioskodawca nie dostarczy w wyznaczonym terminie dokumentów będących podstawą

 weryfikacji;

1. gdy wnioskodawca, z którym jest utrudniony kontakt, nie podał informacji o zmianie adresu do korespondencji i nie okazał zainteresowania sprawą przydziału mieszkania przez okres 12 miesięcy.

19. Przydział lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu opiniuje Komisja ds. Mieszkaniowych.

20. W przypadku zaistnienia konieczności uzupełnienia wykazów, obejmujących osoby zakwalifikowane do najmu lokalu sporządza się dodatkowe wykazy w ciągu roku.

**Rozdział 8**

**Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu**

**§ 11.** 1.Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z:

1. osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi lub ich małżonkami, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą i nieposiadaniawłasnego lokalu bądź możliwości zamieszkania w innym lokalu lub domu, do którego posiadają tytuł prawny;
2. osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi lub ich małżonkami, innymi niż wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, rodzeństwem, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą i nieposiadania własnego lokalu bądź możliwości zamieszkania w innym lokalu lub domu, do którego posiadają tytuł prawny;
3. osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały.

2. Warunkiem zawarcia umowy z osobami, o których mowa w ust. 1 jest:

1. brak zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeżeli zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności;
2. spełnienie kryteriów dochodowych określonych w uchwale - § 4 ust 1.
3. nie wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

3. Burmistrz Rogoźnamoże podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu

prawnego z osobami wymienionymi w ust. 1, bądź z innymi osobami niż wymienione w ust. 1, bez konieczności spełnienia przesłanek określonych w ust. 2, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji ds. Mieszkaniowych.

**Rozdział 9.**

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

**§ 12.** 1. Ze względu na orzeczony stopnień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

**Rozdział 10.**

**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspieraniu**

**rodziny i systemu pieczy zastępczej**

**§ 13. 1**. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą zostać przeznaczone na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rogoźnie**.** Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas oznaczony lub nieoznaczony.

**Rozdział 11.**

**Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu**

**§ 14**. 1. Wnioski o przydział lokalu do remontu mogą składać osoby uprawnione do otrzymania lokalu lub lokalu w ramach zamiany.

1. Wyboru osób, z którymi zawarte będą umowy na wykonanie remontu dokonuje Burmistrz Rogoźna po wyrażeniu opinii Komisji ds. Mieszkaniowych.
2. Zawarcie umowy najmu z osobami, które chcą wykonać remont lokalu, nastąpi po spełnieniu następujących warunków:
3. przedłożeniu oświadczenia o posiadaniu środków niezbędnych do wykonania remontu lokalu na własny koszt;
4. podpisaniu umowy o remont lokalu;
5. dokonaniu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez wynajmującego;
6. podpisaniu z wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego.
7. Szczegółowy zakres remontu, w oparciu o kosztorys sporządzony przez wynajmującego będzie ustalony w umowie o remont lokalu zawartej pomiędzy wynajmującym a osobą zakwalifikowaną do przydziału lokalu do remontu.
8. Czas remontu określa się na okres 4 miesięcy, z ewentualną możliwością przedłużenia na wniosek strony do 6 miesięcy.
9. Wynajmujący może oddać lokal do remontu po zapewnieniu w nim nowych lub sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń.

.

**Rozdział 12**

**Postanowienia końcowe**

**§ 15.** Traci moc uchwała Rady Miejskiej Rogoźna Nr LXVIII/587/2018 z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 16**. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PROJEKT

UZASADNIENIE

 do Uchwały Nr ……./…..2021

Rady Miejskiej w Rogoźnie

z dnia 26 maja 2021

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rogoźno

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 nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W świetle art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina ma bezpośrednio zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, dostarczać lokale socjalne oraz zamienne.

Uchwała aktualizuje i porządkuje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych, zamiennych oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków mieszkańców Gminy. Celem jej podjęcia jest zwiększenie efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogoźno, której zadaniem własnym jest zapewnienie lokali członkom wspólnoty samorządowej wymagającym pomocy mieszkaniowej, których sytuacja nie pozwala na zaspokojenie tych potrzeb we własnym zakresie.

Proponowane zmiany zasad wynajmowania lokali stwarzają szanse racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy. W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Ponieważ uchwała Nr LXVIII/587/2018 z dnia 29 sierpnia 2018 r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przestała obowiązywać w 2021r., opracowano nową uchwałę.