

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ROGOŹNO

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

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

§ 2. 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 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 zawartą 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) „dochódzie” - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 9) „wykazach” - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 3. 1. Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz umów najmu socjalnych lokali następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali.

2. Wielkość lokali powinna być dostosowana do liczby osób w gospodarstwie domowym.
3. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rogoźno przysługuje osobom (rodzinom) zamieszkującym na terenie Gminy Rogoźno.
4. 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

§ 4. 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 5,5 m² powierzchni pokoi, przy czym w przypadku lokalu jednoizbowego, obliczając powierzchnię pokoi, odlicza się 4 m²;
- 2) sprawujące opiekę nad osobami do 16 roku życia, które posiadają orzeczenie o niepełnosprawności, zamieszkującymi wspólnie w lokalu, w którym na osobę uprawnioną przypada do 15 m² powierzchni pokoi;
- 3) zamieszkujące w lokalu lub pomieszczeniu, które nie spełnia określonych w prawie budowlanym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przy czym zamieszkanie w takim lokalu lub pomieszczeniu nie nastąpiło w celu ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) zamieszkujące w lokalu z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się, bądź zmuszone są do opuszczenia mieszkania z uwagi na niemożność dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się;
- 5) które, są bezdomne w wyniku zdarzeń losowych oraz bezdomne przebywające w schroniskach, ośrodkach pomocy dla osób bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie Gminy Rogoźno.

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

§ 5. 1. Umowy najmu lokalu mieszkalnego, mogą być zawarte z osobami, których średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji o wysokości dochodów, nie przekracza:

- 1) 55% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 45% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Umowy najmu socjalnego lokalu, mogą być zawarte z osobami, których średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji o wysokości dochodów, nie przekracza:
- 1) 40% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 35% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu nie może przekroczyć w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów na jedną osobę w gospodarstwie:

- 1) jednoosobowym 25% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej
- wysokość obniżki czynszu wynosi 15 %,
 - 2) wieloosobowym 20% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej
- wysokość obniżki czynszu 10 %.
- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia deklaracji.
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

§ 6. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami spełniającymi jednocześnie warunki zamieszkania kwalifikujące do ich poprawy, osiągają dochody uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego, oraz zostały umieszczone na wykazie.

2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawierane także:

- 1) z osobami, które uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego z mocy ustawy oraz osobami posiadającymi uprawnienie do lokalu zamiennego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu;
- 2) z najemcami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) z lokatorami podlegającymi przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji na podstawie ekspertyzy sporządzonej przez rzeczoznawcę, z której wynikać będzie taka konieczność;
- 4) z osobami, które są najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a nieruchomość w której znajdują się lokale, została przeznaczona do zbycia lub rozbiórki;
- 5) z osobami zamieszkującymi na terenie gminy, które utraciły dotychczas zajmowane lokale wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 6) z lokatorem lokalu, w którym nastąpiło opróżnienie jego części a nie jest to sprzeczne z interesem gminy;
- 7) z lokatorem i osobą stale z nim zamieszkującą w związku z wyodrębnieniem w wyniku uzasadnionego podziału lokalu wspólnie zajmowanego samodzielnych lokali;
- 8) z osobami, którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła lub uległa rozwiązaniu, a osoby te osiągają dochody uprawniające do uzyskania umowy lokalu mieszkalnego;
- 9) z osobami które znajdują się na wykazie osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu i osiągają dochody uprawniające do otrzymania umowy lokalu mieszkalnego;
- 10) z osobami zamieszkującymi w budynkach użyteczności publicznej, których Gmina Rogoźno jest wyłącznym właścicielem w przypadku gdy istnieje konieczność ich opróżnienia;
- 11) z osobami zamieszkującymi w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, gdy ich dalsza eksploatacja albo remont są nieopłacalne;
- 12) z lokatorami, przekazującymi dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji organu gminy w zamian za lokal dostarczony przez ten organ, o ile leży to w interesie gminy;
- 13) z lokatorami w ramach zamiany;
- 14) z najemcami wnioskującymi o przyłączenie niezamieszkałego lokalu przylegającego bezpośrednio do zajmowanego lokalu wnioskodawcy;
- 15) 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;

- 16) w innych przypadkach, których reguluje uchwała.
3. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zwolnione przez dotychczasowych najemców, mogą być:
 - 1) wynajmowane lub przekazywane do dyspozycji miejskim jednostkom organizacyjnym, w ramach programów realizowanych przez Urząd Miejski w Rogoźnie, jeżeli zgłoszą wynajmującemu takie zapotrzebowanie;
 - 2) przeznaczone do remontu.
4. Pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje osobom zamieszkującym na terenie gminy, które:
 - 1) utraciły dotychczas zajmowane lokale wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
 - 2) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się bądź zmuszone są do opuszczenia mieszkania z uwagi na niemożność dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się.
5. Pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje lokatorom zamieszkującym na terenie gminy, które przekazują dotychczas zajmowane lokale do dyspozycji gminy w zamian za lokale dostarczone przez gminę, o ile leży to w interesie gminy.
6. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być także zawarta z osobami posiadającymi znaczny stopień niepełnosprawności lub zamieszkującymi w lokalu z osobą posiadającą znaczny stopień niepełnosprawności, po uprzedniej pozytywnej opinii Komisji ds. Mieszkańców.
7. Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Mieszkańców może zastosować zasady pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osób spełniających warunki zamieszkania kwalifikujące do ich poprawy, które ponadto:
 - 1) ukończyły 70 rok życia, mieszkają samotnie, a także małżeństwa mieszkające samotnie, nawet gdy jedno z małżonków ma mniej niż 70 lat;
 - 2) zamieszkują w rodzinie wielopokoleniowej.

Rozdział 5

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

§ 7. 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 nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, osiągają dochody określone w §5 ust. 2 uchwały uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i zostały umieszczone na wykazie;
 - 2) którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła i które spełniają kryteria dochodowe określone w §5 ust. 2 - dopuszcza się przekroczenie o 20 % tego kryterium jeżeli najemca znajduje się w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jego jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe;
 - 3) które są najemcami części lokalu wspólnego i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu zwolnionej części lokalu;
 - 4) znajdującymi się na wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i które spełniają dochody określone w §5 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 § 5 ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
3. Warunkiem zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobami, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 2, pkt 5, jest brak zaległości wobec wynajmującego lub zawarcie porozumienia w sprawie spłaty należności, które jest realizowane przez okres nie krótszy niż 2 miesiące.
4. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobami o których mowa § 7 ust. 2 pkt 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 § 6 ust. 2, pkt 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, ust. 6, § 10.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umów najmu socjalnych lokali przysługuje osobom zamieszkującym na terenie gminy, które utraciły dotychczas zajmowane lokale wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego, lokatorom przekazującym dotychczas zajmowane lokale do dyspozycji gminy w zamian za lokale dostarczone przez gminę, o ile leży to w interesie gminy oraz osobom wymienionym §7 ust. 2, pkt 2.

2. Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Mieszkaniowej może zastosować zasady pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dla osób, wymienionych w § 6 ust. 7.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umów najmu socjalnych lokali z osobami, które nabyły uprawnienia do zawarcia umowy na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego, następuje w przypadkach mających na celu oddalenie możliwości poniesienia konsekwencji finansowych przez gminę, określonych przez art. 18 ust. 5 ustawy oraz z uwzględnieniem kolejności wynikającej z zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i uzasadnionych względów społecznych.

Rozdział 6

Warunki dokonywania zamiany

§10. 1. Warunkiem zakwalifikowania do zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany. 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.
2. 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.
3. Zamiana może być uzależniona od uregulowania zaległości z tytułu najmu lokalu.
4. Zamiana poprzedzona jest opinią Komisji ds. Mieszkaniowych.

Rozdział 7
Tryb rozpatrywania i załatwiania podań o najem lokali oraz sposób poddania tych
spraw kontroli społecznej

§ 11.1. 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 do ustalenia, 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 negatywnego rozpatrzenia podania wnioskodawca zostaje poinformowany o możliwości wystąpienia do Komisji ds. Mieszkaniowych w celu zweryfikowania podania.
5. 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 pracowników Urzędu Miejskiego w Rogoźnie.
6. W przypadku wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w podaniu w sprawie może wypowiedzieć się Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.
7. 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.
8. W terminie do dnia 31 grudnia każdego roku Burmistrz sporządza wykazy, obejmujący osoby zakwalifikowane do najmu lokalu, których podania zostały rozpatrzone w terminie do dnia 30 listopada danego roku, który podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza.
9. Wykazy wraz z dokumentacją udostępnia się Komisji ds. Mieszkaniowych do zaopiniowania.
10. Uwagi i zastrzeżenia Komisji ds. Mieszkaniowych rozpatruje Burmistrz.
11. 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.
12. Uwagi i zastrzeżenia rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Mieszkaniowych.
13. Wykazami obejmuje się osoby, o których mowa w § 6 ust. 1, ust. 2, pkt 1, pkt 10, ust. 6, §7 ust. 2, pkt 1.
14. 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.
15. Burmistrz powołuje Komisję ds. Mieszkaniowych, która stanowi organ kontroli społecznej i określa jej sposób działania. Komisja ds. Mieszkaniowych jest organem opiniodawczym i kontrolnym w sprawach mieszkaniowych.
16. Członkowie Komisji ds. Mieszkaniowych sprawują powierzoną im funkcję nieodpłatnie.
17. Dopuszcza się pozostawienie do 5% wolnych lokali jako rezerwę.
18. Skreślenie z wykazów następuje w przypadku:
 - 1) gdy wnioskodawca zrezygnował z ubiegania się o najem lokalu;

- 2) zapewnienia w lokalu we własnym zakresie;
- 3) gdy wnioskodawca nie spełnia kryteriów będących podstawą weryfikacji;
- 4) gdy wnioskodawca nie dostarczy dokumentów będących podstawą weryfikacji;
- 5) gdy wnioskodawca, z którym jest utrudniony kontakt, nie podał informacji o zmianie adresu do korespondencji i nie okazał zainteresowania sprawą przydziału mieszkania;
- 6) złożenia nieprawdziwych danych.

19. Przydział 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

§ 12. 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 nieposiadania własnego 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 porozumienie w sprawie spłaty należności i jest ono realizowane przez okres nie krótszy niż 2 miesiące.
 - 2) spełnienie kryteriów dochodowych określonych w uchwale - § 5 ust 1;
 - 3) nie wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.
3. Burmistrz Rogoźna może 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

§ 13. 1. Ze względu na orzeczony stopień 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.

2. 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

§ 14. 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 wspomagane, mieszkania treningowe.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone 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

§ 15. 1. Na wniosek osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, znajdującej się na wykazie lub zakwalifikowanej do zamiany Burmistrz Rogoźna może wyrazić zgodę na częściowe wyremontowanie (odświeżenie mieszkania) przez tą osobę lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wyboru osoby, z którą zawarta będzie umowa dokonuje Burmistrz Rogoźna po wyrażeniu opinii Komisji ds. Mieszkaniowych.

§ 16. 1. Lokale przeznaczone do gruntownego remontu, których odnowa przez Wynajmującego jest ekonomicznie nieuzasadniona, mogą być przeznaczone do remontu.

2. Przybliżony zakres robót budowlanych do wykonania oraz szacunkowy koszt typuje wynajmujący.
3. Informacje o lokalach do remontu, każdorazowo podawane są do publicznej wiadomości na okres 21 dni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej - Biuletyn Informacji Publicznej - bip.rogozno.pl.
4. Wykaz powinien zawierać w szczególności: adres lokalu, powierzchnię lokalu, charakterystykę lokalu, zakres prac do wykonania, szacunkowy koszt, termin składania wniosków.
5. Osoby ubiegające się o lokal do remontu muszą spełnić łącznie poniższe kryteria:
 - 1) być mieszkańcami Gminy Rogoźno;
 - 2) osiągać dochody w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym:
 - a) jednoosobowym - nie niższe niż 55%, lecz nie wyższe niż 70% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia deklaracji;
 - b) wieloosobowym nie niższe niż 45%, lecz nie wyższe niż 60% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia deklaracji;
 - 3) nie posiadać prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku.

6. Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
7. Wyboru osób, z którymi zawarte będą umowy na wykonanie remontu dokonuje Burmistrz Rogoźna po wyrażeniu opinii Komisji ds. Mieszkaniowych.
8. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy decydować będzie data złożenia wniosku.
9. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które dokonały remontu lokalu, nastąpi na podstawie skierowania Burmistrza Rogoźna po spełnieniu następujących warunków:
 - 1) przedłożeniu wynajmującemu do akceptacji projektu budowlanego i instalacyjnego oraz po uzyskaniu pozwolenia na budowę - w przypadku, kiedy jest to wymagane przepisami prawa;
 - 2) podpisaniu umowy o udostępnienie lokalu mieszkalnego do remontu, w której określone są warunki udostępnienia lokalu oraz wzajemne obowiązki inwestora i wynajmującego;
 - 3) dokonaniu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez wynajmującego;
 - 4) podpisaniu z wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego.
10. Czas remontu określa się na okres do 6 miesięcy, z ewentualną możliwością przedłużenia na wniosek strony.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe

§17. 1. Osoby znajdujące się na wykazach zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów. Realizacja przyznawania lokali odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilnego.

