

**UCHWAŁA NR XXXVI/252/21
RADY MIEJSKIEJ TURKU**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Turek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U.2020.713 ze zm.) oraz 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 (t.j.: Dz.U.2020.611 ze zm.), **Rada Miejska Turku uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U.2020.611 ze zm.);
- 2) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Turek;
- 3) **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Miejskiej Turek jednoosobowej spółki gminnej, której Gmina Miejska Turek powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
- 4) **członku wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Miejskiej Turek;
- 5) **wynajmującym** – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Turek;
- 6) **Spółecznej Komisji Mieszkaniowej (SKM)**- należy przez to rozumieć komisję powoływaną przez Burmistrza Miasta Turku jako organ kontroli społecznej, o której mowa w § 11 niniejszej uchwały;
- 7) **miejsowości pobliskiej** - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie tureckim, lub w powiecie graniczącym z powiatem tureckim;
- 8) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.z 2019. 2133 ze zm.);
- 9) **średnim miesięcznym dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wykazany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, ze wszystkich źródeł ich uzyskania;
- 10) **deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć deklarację zgodną ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j.: Dz. U.2019.2133 ze zm.);
- 11) **oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć oświadczenie zgodne ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych

na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j.: Dz. U.2019.2133 ze zm.);

- 12) **lokalu mieszkalnym, tymczasowym pomieszczeniu lub lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, tymczasowe pomieszczenie lub lokal zmienny określone odpowiednio w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5a i 6 ustawy;
- 13) **najmie socjalnym lokalu** – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu określonego w art. 14 ust. 1 i w art. 22 ustawy;
- 14) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 15) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę bezdomną, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j.: Dz. U.2019.1507 ze zm.);
- 16) **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j.Dz.U.2020.426 ze zm.), legitymującą się orzeczeniem o niepełnosprawności;
- 17) **osobie dotkniętej przemocą** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (t. j.: Dz.U.2020.218 ze zm.);
- 18) **rodzinie wielodzietnej** – należy przez to rozumieć rodzinę, o której mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (t. j.: Dz.U.2020.1348 ze zm.);
- 19) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j.: Dz.U.2019.2133 ze zm.);
- 20) **powierzchni mieszkalnej lokalu-** należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi;
- 21) **liście mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 22) **liście socjalnej** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 23) **liście zamian-** należy przez to rozumieć listę najemców, którzy złożyli oświadczenie dotyczące zamiany lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 2.

Zasady ogólne wynajmowania lokali

§ 2.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jak i lokale wynajmowane z prawem do podnajmu przeznacza się dla osób, które spełniają następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 oraz § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokalu, najmu lokali zamiennych, najmu tymczasowych pomieszczeń następuje w miarę posiadania przez Gminę Miejską Turek wolnych lokali lub tymczasowych pomieszczeń.

3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas nieoznaczony.

4. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony.

5. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia zawierana jest na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

6. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobami umieszczonymi na listach osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 11 pkt 1 i 2, następować będzie w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali, przy czym wielkość lokalu winna być dostosowana do liczby osób w gospodarstwie domowym, z uwzględnieniem osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

7. W drodze wyjątku, ze względu na szczególne okoliczności losowe, społeczne i ekonomiczne lub w celu poprawy efektywności wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy, Burmistrz Miasta Turku, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji Rady Miejskiej Turku właściwej w sprawach komunalnych, może wynająć lokal na czas nieoznaczony lub zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z osobami niespełniającymi kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

8. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, przysługuje przy zachowaniu poniższej kolejności:

- 1) Osobom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do ukończenia 25 roku życia;
- 2) Osobom posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t. j.: Dz. U.2020.426 ze zm.);
- 3) Osobom dotkniętym przemocą w rodzinie.

9. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 8, dotyczy wyłącznie osób umieszczonych w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, w przypadku uzyskania przez te osoby takiej samej liczby punktów wyliczonych zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 11 ust. 8.

10. Gmina Miejska Turek poza przydziałem lokali dla osób ujętych na listach osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 11 pkt 1 i 2, będzie zawierać umowy:

- 1) najmu socjalnego lokalu z osobami ujętymi w rejestrze orzeczeń sądowych z prawem do najmu socjalnego lokalu;
- 2) tymczasowego pomieszczenia z osobami ujętymi w rejestrze orzeczeń sądowych bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

§ 3.

Najem i podnajem lokalu na czas nieoznaczony

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony :

- 1) średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy nie przekracza:
 - a) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

b) 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

3. Umowę najmu na lokal mieszkalny zawiera się po wpłaceniu obowiązującej kaucji mieszkaniowej.

4. Zasady i tryb pobierania i zwrotu kaucji mieszkaniowych reguluje zarządzenie Burmistrza Miasta Turku.

5. Nie zawiera się umów najmu z dłużnikami Gminy, chyba, że dłużnik dokonał spłaty całego obciążającego go zadłużenia.

§ 4.

Najem socjalny lokalu

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu:

1) średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem socjalny lokalu oraz trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie przekracza:

a) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

b) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony.

3. Umowę najmu socjalnego zawiera się z osobami, którym, dotychczasowa umowa najmu wygasła, a osoby te nadal spełniają kryteria zawarcia umowy na najem socjalny lokalu, w tym dochody, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami, o których mowa w ust. 3 jest brak zaległości wobec wynajmującego.

5. Zawieranie umów najmu socjalnego lokali z osobami, ujętymi w rejestrach orzeczeń sądowych, o których mowa w § 2 ust. 10 pkt 1 następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z:

1) daty zarejestrowania prawomocnego orzeczenia sądowego;

2) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia lokalu na najem socjalny i ilości osób objętych wyrokiem;

3) zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i uzasadnionych względów społecznych;

4) porozumień z Wierzycielami dotyczących roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokalu osobie na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego.

6. Jeżeli osoby, którym złożono ofertę zawarcia umowy na najem socjalny lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego, w terminie 14 dni od odebrania zawiadomienia o złożonej ofercie, nie obejmą dobrowolnie wskazanego lokalu i nie podpiszą umowy najmu z Gminą, a Wierzyciel w ciągu 31 dni od upływu ww. terminu nie wystąpi do Komornika z wnioskiem o rozpoczęcie procedury eksmisyjnej do lokalu określonego w złożonej ofercie, uznaje się, że Gmina wywiązała się z obowiązku złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i osoby te zostają skreślone z rejestru orzeczeń sądowych z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

7. W przypadkach, gdy osoby wymienione w orzeczeniu sądowym jako uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zajmują lokal mieszkalny Gminy o obniżonym standardzie, Burmistrz Miasta Turku może przekwalifikować zajmowany lokal na najem socjalny lokalu i podpisać z dłużnikiem umowę najmu socjalnego lokalu, co będzie równoznaczne z realizacją wyroku.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
- 1) zamieszkiwanie w lokalach, których powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi mniej niż 5 m² a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m²;
 - 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi.

Rozdział 5.

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

§ 6.

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) są bezdomne;
- 2) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu i które osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) spełniają warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 1, 2;
- 2) uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu i które osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1;

Rozdział 6.

Lokale zamienne, tymczasowe pomieszczenia i mieszkania chronione

§ 7.

Lokale zamienne

1. Lokale zamienne przeznaczają się w pierwszej kolejności dla osób:

- 1) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączonych z użytkowania, z uwagi na stwierdzony stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, gdy na Gminie ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia,
- 3) podlegających przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- 4) w przypadku uzyskania takiego prawa na mocy prawomocnego wyroku sądowego.

2. Pozostałe lokale zamienne przeznaczają się dla osób podlegających przekwaterowaniu z:

- 1) nieruchomości objętych zamiarem zbycia przez Gminę;
- 2) budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne, finansowane przez Gminę lub objętych programem inwestycji strategicznych realizowanych na terenie Gminy.

§ 8.

Tymczasowe pomieszczenia

1. Tymczasowe pomieszczenia przeznacza się dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, o którym mowa w art. 25d ustawy.

3. Zawieranie umów najmu tymczasowego pomieszczenia z osobami, o których mowa w ust. 1, ujętymi w rejestrach orzeczeń sądowych, o których mowa w § 2 ust. 10 pkt 2 następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z:

- 1) daty zarejestrowania prawomocnego wyroku sądowego;
- 2) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia tymczasowego pomieszczenia i ilości osób objętych wyrokiem;
- 3) zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i uzasadnionych względów społecznych;
- 4) porozumień z Wierzycielami dotyczących roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia tymczasowego pomieszczenia osobie na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego;

4. W przypadkach, gdy termin, na który zawarta była umowa upłynął, a osoba zajmująca tymczasowe pomieszczenie, nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, umowę można przedłużyć na kolejny okres, pod warunkiem braku zaległości wobec wynajmującego.

5. Jeżeli osoby, którym złożono ofertę zawarcia umowy tymczasowego pomieszczenia na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego, w terminie 14 dni od odebrania zawiadomienia o złożonej ofercie przydziału, nie obejmą dobrowolnie wskazanego pomieszczenia i nie podpiszą umowy najmu z Gminą, a Wierzyciel w ciągu 31 dni od upływu ww. terminu nie wystąpi do Komornika z wnioskiem o rozpoczęcie procedury eksmisyjnej do pomieszczenia określonego w złożonej ofercie uznaje się, że Gmina wywiązała się z obowiązku złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy tymczasowego pomieszczenia i osoby te zostają skreślone z rejestru orzeczeń sądowych, o których mowa w § 2 ust. 10 pkt 2.

6. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

§ 9.

Mieszkania chronione

1. Lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek mogą być przeznaczone w szczególności na mieszkania chronione.

2. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.

3. Mieszkania chronione przekazywane będą na podstawie umowy na czas oznaczony do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Turku, który określa zasady przydziału i prowadzenie tych mieszkań.

Rozdział 7.

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

§ 10.

1. Procedurę ubiegania się o przydział lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu rozpoczyna złożenie wniosku przez osobę ubiegającą się o taki przydział.

2. Wzór formularza wniosku oraz formularza aktualizacji wniosku określa zarządzeniem Burmistrz Miasta Turku.

3. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w szczególności:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie i zamieszkiwanie na terenie Gminy;
- 2) deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

4. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji, o której mowa w § 11 ust. 8, jak i dalszej jego realizacji.

5. Złożone wnioski zostają zarejestrowane przez wydział merytoryczny Urzędu Miejskiego w Turku, który dokonuje wstępnej weryfikacji wniosku pod względem spełnienia warunków i kryteriów wynikających z obowiązującej uchwały i przedkłada do weryfikacji i zaopiniowania SKM.

6. Pozytywne zaopiniowanie wniosku przez SKM będzie podstawą do ujęcia wnioskodawcy na liście osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 11 pkt 1 i 2.

7. O negatywnym zaopiniowaniu przez SKM wniosków, o których mowa w ust. 1, wnioskodawcy będą pisemnie powiadomieni. Powiadomienie o sposobie załatwienia wniosku kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 11.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa

1. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali Burmistrz Miasta Turku powołuje zarządzeniem Społeczna Komisję Mieszkaniową, określając jej skład osobowy i wyznaczając Przewodniczącego.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa każdego roku rozpoczyna prace związane z kwalifikowaniem osób do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy w terminie ustalonym przez Burmistrza Miasta Turku.

3. O terminie wydawania formularzy wniosków i przyjmowania wniosków, o których mowa w § 10 ust. 2, Burmistrz Miasta Turku poinformuje zainteresowanych poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Turku, na słupach ogłoszeniowych oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

4. SKM działa na podstawie Regulaminu pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej zatwierdzonego przez Burmistrza Miasta Turku.

5. Ocenie w ramach kontroli społecznej prowadzonej przez SKM będzie podlegała weryfikacja przewidzianych niniejszą uchwałą procedur w postępowaniach o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, a w szczególności:

- 1) liczba złożonych wniosków;

- 2) liczba wniosków rozpoznanych pozytywnie i negatywnie;
- 3) dane liczbowe składające się na ocenę punktową wniosków;
- 4) skala ocen zastosowana w weryfikacji wniosków;

5) prawidłowość zliczenia punktacji.

6. Do zadań SKM należy także:

- 1) opiniowanie wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) opiniowanie odwołań i skarg od projektów list osób uprawnionych;
- 3) tworzenie projektów list osób uprawnionych:
 - listę mieszkaniową;
 - listę socjalną;

7. SKM może potwierdzić wiarygodność danych zawartych we wniosku, deklaracji o dochodach czy oświadczeniu majątkowym poprzez dokonanie wizytacji w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy, lub wezwanie do rozmowy na Komisję.

8. SKM po dokonaniu weryfikacji i zaopiniowaniu wniosków sporządza projekty list osób uprawnionych, o którym mowa w ust. 6 pkt. 3, na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przy czym kolejność osób umieszczonych na listach wynika z liczby uzyskanych punktów z uwzględnieniem, że przy uzyskaniu takiej samej liczby punktów o pozycji na liście decyduje data złożenia wniosku.

9. SKM przekazuje sporządzone projekty list, o których mowa w ust. 8, do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta Turku.

10. Projekty list zatwierdzone przez Burmistrza podane zostaną do informacji w siedzibie Urzędu Miejskiego przez okres jednego miesiąca. Uwagi i zastrzeżenia do projektów list zainteresowani mogą kierować do Burmistrza miasta w terminie 30 dni od daty podania list do informacji.

11. Po rozpatrzeniu odwołań i uwag wnioskodawców – Burmistrz Miasta Turku w terminie do 30 kwietnia każdego roku ustala listę osób uprawnionych, tj.:

- 1) listę mieszkaniową,
- 2) listę socjalną.

12. Na listach osób uprawnionych do przydziału, o których mowa w ust. 11, będą ujęte także osoby, które nabyły uprawnienia do przydziału lokalu w latach poprzednich, zweryfikowanych i zaopiniowanych przez powołaną SKM.

§ 12.

1. Umieszczenie osoby na liście osób uprawnionych w danym roku nie stanowi zobowiązania Gminy do przyznania takiej osobie lokalu i zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

2. Realizacja list, o którym mowa w § 11 ust. 11 polega na złożeniu zgodnie z kolejnością na liście, propozycji przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, na czas oznaczony, w miarę posiadania wolnych lokali do zasiedlenia.

3. Przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu Burmistrz zobowiązany jest do:

- 1) pisemnego zawiadomienia osoby uprawnionej o możliwości wynajmu lokalu podając jego charakterystykę i termin udostępnienia lokalu do okazania;
- 2) ustalenia terminu wypowiedzenia się na piśmie w sprawie wynajęcia lokalu.

4. W przypadku wyrażenia przez osobę uprawnioną zgody na przyjęcie propozycji przydziału lokalu zawiera się umowę najmu lokalu.

5. Prawo odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu, o którym mowa w ust. 3 nie przysługuje osobom, którym uprawnienia zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przyznano na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego. Osoby te jeśli kwestionują prawidłowość złożonej oferty mogą wytoczyć powództwo o którym mowa w art. 14 ust. 6a ustawy.

6. Osoby ujęte na liście osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 11, które przedłożą wyrok rozwodowy, zostaną ponownie zweryfikowane i zaopiniowane przez SKM, z zastrzeżeniem, że:

- 1) osoba, której sąd przyzna opiekę nad małoletnimi dziećmi pozostaje w danym roku na ustalonej pozycji listy a osoba samotna, zostanie dopisana na końcu istniejącej listy,
- 2) w przypadku orzeczenia rozwodu małżonków nieposiadających małoletnich dzieci, osoby te będą podlegały ponownej weryfikacji w roku następnym,
- 3) w przypadku, gdy sąd przyzna opiekę obojgu rodzicom, oboje rodziców pozostaje na tej samej pozycji w danym roku i podlega ponownej weryfikacji przez SKM w roku następnym.

§ 13.

Burmistrz Miasta Turku może dokonać skreślenia z listy osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 11, jeżeli:

- 1) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria do ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) osoba zmarła;
- 3) na wniosek strony.

Rozdział 8.

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 14.

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy może być dokonana:

- 1) jako wzajemna zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 2) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a najemcą lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy każdorazowo z zastrzeżeniem, że nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy naruszyłoby to zasady współżycia społecznego lub nie jest to uzasadniony interes Gminy.

2. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać dobrowolnej zamiany lokali, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 2) brak zaległości czynszowych albo innych opłat za używanie lokalu;
- 3) uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego lub właściciela (w przypadku najemcy lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy).

4. W przypadku dokonania dobrowolnej zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych, najemcy przeprowadzają remont lokali związanych z zamianą na koszt własny, bez możliwości dochodzenia od Gminy zwrotu poniesionych nakładów.

5. Zamiana lokalu na wniosek najemcy dotyczy wniosków o zamianę:

- 1) zajmowanego obecnie lokalu na inny lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej i o takim samym lub niższym standardzie wyposażenia;
 - 2) w celu poprawy warunków mieszkaniowych w związku z poprawą sytuacji dochodowej rodziny – zamiana lokalu z umową na najem socjalny na lokal mieszkalny z umową na czas nieoznaczony, pod warunkiem spełnienia kryteriów wynikających z uchwały, w tym wypadku remont i naprawy we wskazanym przez wynajmującego lokalu najemca dokona we własnym zakresie.
6. W przypadku ustania przyczyny niepełnosprawności gmina może zaproponować osobie zajmującej lokal mieszkalny przystosowany dla osób niepełnosprawnych zamianę na inny lokal mieszkalny.
7. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.
8. Wnioski o zamianę składane są przez najemców, rejestrowane są przez wydział merytoryczny i ujmowane na liście zamian.

§ 15.

1. Burmistrz Miasta Turku może proponować zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z urzędu w przypadku gdy zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

2. Burmistrz Miasta Turku może dokonać zamiany dla najemców zajmujących lokal o niskim standardzie zgodnie z umową najmu lokalu socjalnego, posiadających dochody pozwalające na utrzymanie mieszkania o wyższym standardzie, tj. spełniających warunki dochodowe określone w niniejszej uchwale na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

3. W przypadku wygaśnięcia umowy na najem socjalny lokalu, a najemca spełnia kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale dla umów najmu lokalu mieszkalnego, wynajmujący może dokonać zamiany na inny lokal i zawrzeć umowę na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, pod warunkiem spełnienia obowiązujących kryteriów zawarcia takiej umowy najmu.

Rozdział 9.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 16.

1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują osoby wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i po spełnieniu przesłanki z art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego.

2. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, a są jego zstępny, wstępny, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, rodzeństwem, małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu lub z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zgodnie z art. 691 k. c, pod warunkiem spełnienia poniższych przesłanek:

- 1) brak zaległości wobec wynajmującego za korzystanie z lokalu;
- 2) spełnienie kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale;
- 3) osoby nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu;
- 5) stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili opuszczenia lokalu;

3. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zgodnie z art. 691 k.c., jeżeli w terminie jednego miesiąca od dnia zgonu najemcy, złożyły wniosek o wydanie skierowania do zawarcia umowy.

4. W przypadku rozwodu, wymeldowania się i opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę, umowa najmu może być zawarta z byłym współmałżonkiem pozostającym w lokalu, pod warunkiem spełnienia przez niego warunków, o których mowa w ust. 2.

5. Osoby, o których mowa w ust. 2 zobowiązane są przed zawarciem umowy najmu do wpłaty aktualnie obowiązującej kaucji mieszkaniowej.

Rozdział 10.

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

§ 17.

1. W przypadku osób niepełnosprawnych, w celu spełnienia ich rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, przy zawieraniu umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględnia się warunki oraz położenie lokalu, tj. na parterze, a także jego dostępność dla osoby niepełnosprawnej.

2. Przy zawieraniu umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy szczególnie uwzględnić należy osobę niepełnosprawną poruszającą się na wózku inwalidzkim lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział 11.

Lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę

§ 18.

Remonty na cele mieszkalne

1. Do remontu we własnym zakresie i na koszt własny przyszłego najemcy -bez prawa regresu do wynajmującego- mogą być przeznaczane lokale, które wymagają przeprowadzenia remontu.

2. Informacja o lokalach przeznaczonych do remontu podawana będzie do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie wydziału merytorycznego, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Turku oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Turku.

3. O remont lokali, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się osoby umieszczone na liście mieszkaniowej, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 pkt 1.

4. Wyboru osoby, z którą zawarta zostanie umowa o remont dokonuje się w oparciu o system kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 11 ust. 8.

5. W przypadku zgłoszenia się kilku osób z równą ilością punktów, o wyborze osoby, z którą zostanie zawarta umowa decydować będzie data złożenia wniosku.

6. Po wykonaniu robót remontowych oraz protokolarnym odbiorze robót przez Zarządcę nieruchomości zawarta zostanie umowa najmu wyremontowanego lokalu na czas nieokreślony.

Rozdział 12.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 19.

1. Obniżka stawki czynszu wprowadzona uchwałą Nr XXV/193/20 Rady Miejskiej Turku z dnia 17 września 2020 r. w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2020-2024 (Dz.U.Woj.Wlkp.2020.7162) przysługuje osobom:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 20.

Warunki obniżki stawki czynszu najmu

1. O obniżkę czynszu najmu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, posiadający umowę najmu na czas nieoznaczony, których wysokość dochodu uzasadnia zastosowanie obniżki czynszu, o którym mowa w § 19.

2. Warunki i zasady obniżki stawek czynszu określone zostały w uchwalonym Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turku na lata 2020-2024.

Rozdział 13.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Turku.

§ 23.

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała Nr XXX/341/05 Rady Miejskiej Turku z dnia 27 października 2005 r., zmienioną Uchwałą Nr XII/108/15 Rady Miejskiej Turku z 26 listopada 2015 r. oraz Uchwałą Nr XV/144/16 Rady Miejskiej Turku z 24 lutego 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 24.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Przewodnicząca
Rady Miejskiej Turku**

System kwalifikacji punktowej

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Objaśnienia
1.	Warunki mieszkaniowe wnioskodawcy	Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną.	6	Zły stan techniczny lokalu potwierdzony przez : zarządcę obiektu, ekspertyzę techniczną sporządzoną przez rzeczoznawcę z uprawnieniami budowlanymi , zaświadczeniem osoby uprawnionej lub oświadczeniem wnioskodawcy.
2.	Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Wnioskodawca-osoba bezdomna	4	osoba bezdomna – osoba niezamieszkująca w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i niezameldowana na pobyt stały, w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności, a także osoba niezamieszkująca w lokalu mieszkalnym i zameldowana na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania;
3.	Wnioskodawca – wychowanek opuszczający rodzinną formę pieczy zastępczej (rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka) oraz instytucjonalną formę pieczy zastępczej (palcówki opiekuńczo – wychowawcze), w wieku do 25 roku życia w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego	Złożony wniosek po opuszczeniu placówki	10	Konieczne jest potwierdzenie braku możliwości powrotu do domu rodzinnego przez dyrektora placówki lub koordynatora pieczy zastępczej.
4.	Wnioskodawca - osoba dotknięta przemocą	1) Osoba dotknięta przemocą posiadająca dzieci niepełnoletnie, z którymi ubiega się o przydział. 2) Osoba samotna dotknięta przemocą	5 3	Punkty są naliczane w wypadku gdy w roku, w którym składany jest wniosek lub w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok, w którym ustalany jest projekt listy, sporządzona została Niebieska Karta lub zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocy.
5.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego wspólnego gospodarstwa domowego ubiegających się o wspólne zamieszkiwanie	1)niepełnosprawność- stopień znaczny 2) niepełnosprawność - stopień umiarkowany 3)niepełnosprawność dziecko do 16 roku życia	8 2 5	Dokumentami określającymi niepełnosprawność są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27.08.1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. W przypadku dziecka do 16 lat należy przedstawić orzeczenie

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXXVI/252/21
Rady Miejskiej Turku
z dnia 24 czerwca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Turek

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w mieście.

Proponowana uchwała określa w szczególności:

-Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu;

-Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

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

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

-Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych;

-Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,

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

-Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;

a także:

-Zasady ogólne przyznawania lokali;

-Lokale zamienne, tymczasowe pomieszczenia oraz mieszkania chronione;

-Lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Mając na uwadze powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione.