

UCHWAŁA NR XLIX/326/22
RADY MIEJSKIEJ TURKU

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie zmiany 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U.2022.559 ze 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.2022.172 ze zm.), Rada Miejska Turku uchwała, co następuje:

§ 1.

W uchwale 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 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2021 r., poz. 5569) wprowadza się następujące zmiany:

1. w § 1 ust. 2 :

a) pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„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”,

b) pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) **deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć deklarację zgodną ze wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. 2021.2021 ze zm.)”,

c) pkt 23 otrzymuje brzmienie:

„23) **liście zamian** - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zamiany lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal o większej powierzchni”.

2. w § 2 ust. 9 otrzymuje brzmienie:

„9. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 8, dotyczy wyłącznie osób umieszczonych na liście 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”.

3. w § 3 :

a) ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przydział lub zamianę lokalu oraz trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy nie przekracza:

a) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

b) 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym”,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Nie zawiera się umów najmu z dłużnikami Gminy, chyba, że dłużnik dokonał spłaty całego obciążającego go zadłużenia i spełnia warunki określone w § 2 ust. 1 pkt 1-3”.

4. w § 4 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

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

- 1) zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy i uzasadnionych względów społecznych;
- 2) daty zarejestrowania prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia lokalu na najem socjalny i ilości osób objętych wyrokiem”.

5. w § 5 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zamieszkiwanie w lokalach, których powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie daje możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych”.

6. w § 8 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

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

- 1) zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy i uzasadnionych względów społecznych;
- 2) daty zarejestrowania prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia tymczasowego pomieszczenia i ilości osób objętych wyrokiem”.

7. w § 10:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Procedurę ubiegania się o przydział i zamianę lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu rozpoczyna złożenie wniosku przez osobę ubiegającą się o taki przydział i zamianę”,

b) uchyla się ust. 4,

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Pozytywne zaopiniowanie wniosku przez SKM będzie podstawą do ujęcia wnioskodawcy na liście osób uprawnionych, o której mowa w § 11 ust. 11 pkt 1-3”.

8. w § 11:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o przydział i zamianę lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu Burmistrz Miasta Turku powołuje zarządzeniem Społeczną Komisję Mieszkaniową, określając jej skład osobowy i wyznaczając Przewodniczącego”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa każdego roku rozpoczyna prace związane z kwalifikowaniem osób do przydziału i zamiany lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu w terminie ustalonym przez Burmistrza Miasta Turku”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Ocenie w ramach kontroli społecznej prowadzonej przez SKM będzie podlegała weryfikacja przewidzianych niniejszą uchwałą procedur w postępowaniach o przydział i zamianę lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu, a w szczególności:

- 1) liczba złożonych wniosków oraz formularzy aktualizacji wniosków;
- 2) liczba wniosków oraz formularzy aktualizacji wniosków rozpoznanych pozytywnie i negatywnie;
- 3) dane liczbowe składające się na ocenę punktową wniosków oraz formularzy aktualizacji wniosków;
- 4) skala ocen zastosowana w weryfikacji wniosków oraz w formularzach aktualizacji wniosków;
- 5) prawidłowość zliczenia punktacji”,

d) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Do zadań SKM należy także:

- 1) opiniowanie wniosków oraz formularzy aktualizacji wniosków o przydział i zamianę lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu;
- 2) opiniowanie uwag do projektów list osób uprawnionych;
- 3) tworzenie projektów list osób uprawnionych:
 - listę mieszkaniową;
 - listę socjalną;
 - listę zamian”,

e) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Projekty list zatwierdzone przez Burmistrza podane zostaną do informacji w siedzibie Urzędu Miejskiego przez okres 30 dni. Uwagi do projektów list wnioskodawcy mogą kierować do Burmistrza w terminie 30 dni od daty podania list do informacji”,

f) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

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

- 1) listę mieszkaniową;
- 2) listę socjalną;
- 3) listę zamian”,

g) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. Na listach osób uprawnionych, o których mowa w ust. 11, będą ujęte także osoby, które nabyły uprawnienia do przydziału lokalu w latach poprzednich, zweryfikowanych i zaopiniowanych przez SKM na podstawie formularza aktualizacji wniosku”,

h) dodaje się ust. 13 w brzmieniu:

„13. Niezłożenie w terminie ustalonym przez Burmistrza Miasta Turku formularza aktualizacji wniosku, niezbędnego do stwierdzenia spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, skutkuje utratą uprawnień i skreśleniem z listy osób uprawnionych”.

9. w § 14:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

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

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

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

c) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 5 pkt 1-2 oraz w ust. 6 dokonywana jest za zgodą Burmistrza Miasta Turku, w miarę posiadanych wolnych lokali do zasiedlenia”;

d) uchyla się ust. 8.

10. Załącznik nr 1 do uchwały otrzymuje następujące brzmienie:

System kwalifikacji punktowej

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Objaśnienia
1.	Warunki mieszkaniowe wnioskodawcy	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	Bezdomność	4	Osoba bezdomna to 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	Data opuszczenia placówki oraz możliwość powrotu do domu rodzinnego	10	Konieczne jest potwierdzenie braku możliwości powrotu do domu rodzinnego przez dyrektora placówki lub koordynatora pieczy zastępczej.

	przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego			
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.	Niepełnosprawność wnioskodawcy lub członków jego wspólnego gospodarstwa domowego ubiegających się o wspólne zamieszkiwanie	1)niepełnosprawność- stopień znaczny 2)niepełnosprawność-stopień umiarkowany 3)niepełnosprawne 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 o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym, w przypadku orzeczenia w stopniu znacznym dolicza się dodatkowo 3 punkty.
6.	Sytuacja rodzinna	1) wnioskodawca samotnie wychowujący dziecko w wieku do 18 roku życia , a przypadku dzieci uczących się – do 25 roku życia 2) wnioskodawca wychowujący dziecko w wieku do 18 roku życia a w przypadku uczących się – do 25 roku życia	4 2	Dzieci objęte wnioskiem muszą faktycznie zamieszkiwać z rodzicem lub opiekunem prawnym. W przypadku dzieci , które ukończyły 18 rok życia konieczne jest przedstawienie zaświadczenia o kontynuowaniu nauki. Osoba samotnie wychowująca dziecko to m.in. osoba, której małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub w stosunku, do którego sąd orzekł separację lub samotne wychowywanie dziecka jest potwierdzone wyrokiem sądowym zasadzającym alimenty. Konieczność przedstawienia ww. dokumentów nie dotyczy sytuacji, gdy rodzic dziecka zmarł lub jest nieznan.

7.	Stosunek wnioskodawcy do wcześniej udzielonej pomocy	1) skreślenie z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu 2) odrzucenie oferty najmu socjalnego w związku z zasądzonym wyrokiem eksmisyjnym	-6 -6	Punkty odliczane są każdorazowo przy złożonym wniosku jeśli skreślenie lub odrzucenie oferty nastąpiło w okresie ostatnich 2 lat od złożenia wniosku.
8.	Zbycie poprzednio zajmowanego mieszkania/domu	1) Zbycie lokalu mieszkalnego, domu czy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym będącego własnością wnioskodawcy lub współmałżonka 2) W przypadku utraty mieszkania/ domu wskutek licytacji komorniczej	-6 -10	Zbycie (m.in. sprzedaż, darowanie, przepisanie) przez wnioskodawcę posiadanego mieszkania / domu, w którym zamieszkiwał. Utrata mieszkania /domu w wyniku licytacji komorniczej. Punkty odliczane są każdorazowo przy złożonym wniosku, jeśli zbycie lub utrata nastąpiły w okresie ostatnich 2 lat od złożenia wniosku. Uwaga nie dotyczy osób dotkniętych przemocą, o których mowa w pkt. 4 tabeli.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Turku.

§ 3.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej Turku

(-) Mariola Kadrzyńska- Siwek

Uzasadnienie
do uchwały Nr XLIX/326/22

Rady Miejskiej Turku

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/252/21 Rady Miejskiej Turku
z dnia 24 czerwca 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadziła obowiązek uchwalenia przez rady gmin zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W szczególności zasady powinny obejmować:

1. 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. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
4. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
5. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
6. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
7. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

Obowiązująca w naszej Gminie uchwała zawiera wszystkie wymienione wyżej elementy, a także: zasady ogólne przyznawania lokali; lokale zamienne, tymczasowe pomieszczenia i mieszkania chronione; lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

Dotychczasowa praktyka funkcjonowania uchwały wskazuje na konieczność wprowadzenia zmian i jej uaktualnienia. W związku z powyższym w uchwale proponuje się wprowadzenie zmian mających na celu 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.