

**UCHWAŁA NR LXXVI/476/24
RADY MIEJSKIEJ TURKU**

z dnia 26 lutego 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Turek, oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2024 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U.2023.40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U.2023.725 ze zm.), Rada Miejska Turku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek, oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2024 r.

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.2023.725 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, zlokalizowane w budynkach oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2024 r.;
- 4) **członku wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby zameldowane i zamieszkujące na terenie Gminy Miejskiej Turek;
- 5) **wynajmującym** – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Turek;
- 6) **Spolecznej Komisji Mieszkaniowej (SKM)**- należy przez to rozumieć komisję powoływaną przez Burmistrza Miasta Turku jako organ kontroli społecznej, o której mowa w § 7 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. 2023. 1335 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;
- 10) **deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć deklarację składaną przez osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy za okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 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.2023.1335 ze zm.);

- 12) **lokalu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, określony odpowiednio w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 13) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 14) **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.2024.44 ze zm.), legitymującą się orzeczeniem o niepełnosprawności;
- 15) **osobie dotkniętej przemocą** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej (t. j.: Dz.U.2021.1249 ze zm.);
- 16) **rodzinie wielodzietnej** – należy przez to rozumieć rodzinę, o której mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Kartce Dużej Rodziny (t. j.: Dz.U.2023. 2424 ze zm.);
- 17) **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.2023.1335 ze zm.);
- 18) **powierzchni mieszkalnej lokalu-** należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi;
- 19) **liście mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynkach oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2024 r.

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 niniejszej uchwały;
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) w okresie ostatnich pięciu lat przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu nie dokonały zbycia nieruchomości o charakterze mieszkalnym.

2. Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych następuje w miarę posiadania przez Gminę Miejską Turek wolnych lokali.

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

4. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobami umieszczonymi na liście osób uprawnionych, o której mowa w § 7 ust. 11, 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.

5. 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 z osobami niespełniającymi kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 3.

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

§ 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 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przydział lokalu oraz 12 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy wynosi:

a) powyżej 150% kwoty najniższej emerytury i nie przekracza 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

b) powyżej 200% kwoty najniższej emerytury i nie przekracza 250% 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 i spełnia warunki określone w § 2 ust. 1 pkt 1-4.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4.

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. Zamieszkiwanie w lokalach, których powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie daje możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Zamieszkiwanie w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi.

Rozdział 5.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zwarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

§ 5.

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 6.

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

§ 6.

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

2. Wzór formularza wniosku oraz formularza aktualizacji wniosku określa zarządzenie Burmistrza 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 w okresie 5 lat przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu;
- 2) deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. 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.

5. Pozytywne zaopiniowanie wniosku przez SKM będzie podstawą do ujęcia wnioskodawcy na liście osób uprawnionych, o której mowa w § 7 ust. 11.

6. 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.

§ 7.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa

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

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, w miarę posiadanych wolnych lokali do zasiedlenia w budynkach oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2024 r., rozpoczyna prace związane z kwalifikowaniem osób do przydziału lokalu na czas nieoznaczony w terminie ustalonym przez Burmistrza Miasta Turku.

3. O terminie wydawania formularzy wniosków i przyjmowania wniosków, o których mowa w § 6 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 lokalu na czas nieoznaczony, 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.
6. Do zadań SKM należy także:

- 1) opiniowanie wniosków oraz formularzy aktualizacji wniosków o przydział lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) opiniowanie uwag do projektu listy osób uprawnionych;
- 3) tworzenie projektu listy mieszkaniowej.

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 projekt listy osób uprawnionych, o której 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 liście 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 sporządzony projekt listy, o której mowa w ust. 8, do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta Turku.

10. Projekt listy zatwierdzony przez Burmistrza podany zostanie do informacji w siedzibie Urzędu Miejskiego przez okres 30 dni. Uwagi do projektu listy wnioskodawcy mogą kierować do Burmistrza w terminie 30 dni od daty podania listy do informacji.

11. Po rozpatrzeniu uwag wnioskodawców - Burmistrz Miasta Turku ustala listę osób uprawnionych, tj: listę mieszkaniową.

12. Na liście osób uprawnionych, o której 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.

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.

§ 8.

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 listy, o której mowa w § 7 ust. 11 polega na złożeniu zgodnie z kolejnością na liście, propozycji przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, 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 na czas nieoznaczony.

§ 9.

Burmistrz Miasta Turku może dokonać skreślenia z listy osób uprawnionych, o której mowa w § 7 ust. 11, jeżeli:

1. Wnioskodawca przestaje spełniać kryteria do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Osoba zmarła.
3. Na wniosek strony.
4. Osoba dwukrotnie odmówiła propozycji przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7.

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 10.

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 naruszyłyby to zasady współżycia społecznego lub nie jest to uzasadniony interes Gminy.
2. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać zgodnej 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 zgodnej 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) zajmowanego obecnie lokalu na inny lokal o co najmniej takiej samej powierzchni i takim samym wyposażeniu technicznym jak lokal wynajmowany, jeżeli uzasadnione jest to stanem zdrowia najemcy lub osób stale z nim zamieszkujących.
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, 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

Rozdział 8.

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

§ 11.

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 9.

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

§ 12.

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 10.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13.

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.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Turku.

§ 15.

Niniejsze uregulowania dotyczą zasad wynajmowania lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek, oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2024 r., w pozostałym zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Turek moc zachowują przepisy 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 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2021 r., poz. 5569) zmienionej uchwałą Nr XLIX/326/22 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 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2022 r., poz. 5011).

§ 16.

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	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	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 przemyocy.
3	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.
4	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. Punkty doliczane są za każde dziecko.
5	Stosunek wnioskodawcy do wcześniej udzielonej pomocy	1) skreślenie z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego	-6	Punkty odliczane są każdorazowo przy złożonym wniosku jeśli skreślenie lub odrzucenie oferty nastąpiło w okresie ostatnich 2 lat od złożenia wniosku.
6	Utrata poprzednio zajmowanego mieszkania/domu	W przypadku utraty mieszkania/ domu wskutek licytacji komorniczej	-6	Punkty odliczane są każdorazowo przy złożonym wniosku, jeśli utrata nastąpiła w okresie ostatnich 2 lat od złożenia wniosku. Uwaga nie dotyczy osób dotkniętych przemocą, o których mowa w pkt. 2 tabeli.
7	Obowiązek podatkowy	Rozliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku rolnego / w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu / z którego wynika, że podatnik wskazał Miasto Turek jako miejsce zamieszkania.	10	Wnioskodawca rozliczający podatek od osób fizycznych przedstawia jeden z poniższych dokumentów: -kopia pierwszej strony zeznania podatkowego (PIT) opatrzona pieczęcią wpływu do Urzędu Skarbowego poświadczająca złożenie rozliczenia podatku, -kopia pierwszej strony zeznania podatkowego (PIT) wraz dokumentem nadania na poczcie ze wskazanym adresem nadawcy oraz odbiorcy, -kopia pierwszej strony zeznania podatkowego (PIT) wraz urzędowym poświadczeniem odbioru zeznania podatkowego przez Urząd Skarbowy, wydanym przez elektroniczną skrzynkę podawczą systemu elektronicznego administracji podatkowej (UPO), -zaświadczenie z Urzędu Skarbowego, potwierdzające fakt złożenia zeznania o wysokości osiągniętego dochodu/ poniesionej straty, w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, ze wskazaniem Miasta Turek jako miejsce zamieszkania podatnika, -zaświadczenie z Urzędu Skarbowego potwierdzające fakt niezłożenia zeznania podatkowego ze względu na nieosiągnięcie dochodu w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, z jednoczesną informacją o zarejestrowaniu w Urzędzie Skarbowym ze

			<p>wskazaniem Miasta Turek jako miejsce zamieszkania podatnika i rozliczeniu podatku w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu. Wnioskodawca zamieszkujący na terenie Miasta Turek rozliczający w Mieście Turek podatek rolny z tytułu prowadzenia gospodarstwa rolnego przedstawia potwierdzenie zapłaty podatku rolnego.</p>
8	Świadczenia pieniężne	Korzystanie ze świadczeń rodzinnych oraz świadczenia wychowawczego 800 plus	4 <p>Wnioskodawca przedstawia dokumenty potwierdzające korzystanie chociażby z jednych z poniższych świadczeń rodzinnych przyznanych decyzją Burmistrza Miasta Turku:</p> <ul style="list-style-type: none"> -zasilek rodzinny oraz dodatki do zasiłku rodzinnego, -świadczenia opiekuńcze: zasiłek pielęgnacyjny oraz świadczenie pielęgnacyjne, -zapomoga wypłacana przez gminy, na podstawie art. 22a ustawy o świadczeniach rodzinnych, -świadczenia wypłacone przez gminy na podstawie art. 22 b ustawy o świadczeniach rodzinnych, -jednorazowa zapomoga z tytułu urodzenia się dziecka, -świadczenie rodzicielskie. <p>Dokument potwierdzający korzystanie z Programu „Rodzina 800 plus”</p>

Uzasadnienie
do uchwały Nr LXXVI/476/24
Rady Miejskiej Turku
z dnia 26 lutego 2024 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek, oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2024 r.

Jednym z instrumentów polityki rozwoju mieszkalnictwa komunalnego jest określanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady te ustalane są w formie uchwały rady gminy. W świetle konstytucyjnej regulacji źródeł prawa uchwała ta ma cechy aktu prawa miejscowego. Jest zatem źródłem prawa powszechnie obowiązującego zawierającym normy generale i abstrakcyjne, o zasięgu lokalnym obowiązującym na obszarze działania rady gminy, która ten akt ustanowiła, rangi podstawowe; podjętym na podstawie i w granicach ustawy, wreszcie jest aktem wymagającym ogłoszenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Określony w art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r., obowiązek władz publicznych prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli realizowany jest zarówno na poziomie centralnym, jak i terenowym. Na szczeblu terenowym zadania w tym zakresie należą zasadniczo do gminy. Sprawy związane z gminnym budownictwem mieszkaniowym są zadaniami własnymi gminy, a w myśl przepisów ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polityka rozwoju mieszkalnictwa komunalnego jest wewnętrzną sprawą gminy realizowaną na zasadzie samodzielności. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Przy czym wspólnotę samorządową na terenie gminy tworzą z mocy prawa mieszkańcy gminy. Miejszem zamieszkania jest zaś miejscowość, w której osoba przebywa z zamiarem stałego pobytu, co wynika z art. 25 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny. Gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy, przez który należy rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy. Przy czym przynależność do wspólnoty samorządowej powstaje z chwilą zamieszkania na terenie danej gminy. Ustawa o ochronie praw lokatorów określa krąg podmiotów, którym przysługuje prawo do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy i upoważnia organ stanowiący do wyznaczenia bardziej szczegółowych reguł umożliwiających zaspokojenie w pierwszej kolejności potrzeb tych spośród osób spełniających kryteria ustawowe. Uchwalane przez radę gminy zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy określają warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

Ustawodawca powierzył zatem radom gmin samodzielne ustalenie tych warunków, których szczegółowo nie formułuje ustawa.

Wprowadzone w niniejszej uchwale kryteria stanowią zapewnienie gwarancji zdolności czynszowej po stronie przyszłego najemcy. Związana jest ona z możliwością regulowania przez najemców w terminie czynszu oraz innych opłat związanych z wynajmem nieruchomości. Sprowadza się to do tego, iż lokatorzy/ najemcy zarabiać mają wystarczająco dużo, aby pokryć wszystkie zobowiązania, a jednocześnie nadal utrzymywać dotychczasowy poziom życia.

Zasady wynajmowania lokali powinny być tak skonstruowane, by ci spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe, od jakich zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy w budynkach oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2024 r. mieli możliwość na czynienie starań o uzyskanie lokalu, z uwzględnieniem przewidzianego przez ustawodawcę pierwszeństwa zawarcia umowy najmu przysługującego osobom spełniającym kryteria wskazane w uchwale.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.