

**UCHWAŁA NR V/32/2015
RADY GMINY TURAWA**

z dnia 27 marca 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Turawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 150), Rada Gminy Turawa uchwała co następuje :

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Ilekroć w 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;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Turawa;
- 4) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę przebywającą na terenie Gminy Turawa składającą pisemny wniosek o najem, zamianę lokalu, dołączenie wolnego pomieszczenia, przedłużenie najmu lokalu oraz uprawnionego do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego nakazującego wydanie i opróżnienie z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art.2 ust.1 pkt. 9 ustawy;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 966 z późn. zm.);
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej zgodnie z art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a. ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 1440 z późn. zm.);
- 8) komisji mieszkaniowej - należy przez to rozumieć ciało doradcze i opiniodawcze powołane przez Wójta Gminy Turawa.

**Rozdział 2.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

§ 2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się jedną z następujących sytuacji:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekracza 5 m², a w przypadku gdy co najmniej jedna z osób prowadząca wraz z wnioskodawcą gospodarstwo domowe jest dzieckiem legitymującym się orzeczeniem o niepełnosprawności obowiązującym do ukończenia przez niego 16-go roku życia, bądź osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, potwierdzonym orzeczeniem wydanym na podstawie odrębnych przepisów - 10 m²;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczonego na pobyt stały ludzi, winno być potwierdzone orzeczeniem właściwego organu;
- 3) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, który ze względu na kondygnację, wyposażenie techniczne, powierzchnię - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.

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

§ 3. Lokal może być wynajęty na czas nieoznaczony wnioskodawcy nie mającemu zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku oraz miesiąc zaproponowania takiego lokalu nie przekracza jednego z poniższych kryteriów:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 150% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 100% najniższej emerytury.

§ 4. Lokal socjalny może być wynajęty wnioskodawcy, który nie ma tytułu prawnego do lokalu i którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku oraz miesiąc zaproponowania lokalu socjalnego nie przekracza jednego z poniższych kryteriów :

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 75 % najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 50% najniższej emerytury.

§ 5. Umowę najmu lokalu socjalnego po upływie oznaczonego w niej czasu, można przedłużyć na wniosek najemcy, na kolejny czas oznaczony, jeżeli dochody wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o zawarcie nowej umowy na ten lokal, nie przekraczają więcej niż 20% kwoty określonej w § 4 pkt.1 dla gospodarstwa jednoosobowego i więcej niż 10% kwoty określonej w § 4 pkt. 2 dla gospodarstwa wieloosobowego.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 6. 1. O obniżenie czynszu mogą się ubiegać najemcy, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza kwoty 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach :

- 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest niższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę ;
- 2) 25 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest wyższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

3. Stawka czynszu najmu dla lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony może być maksymalnie obniżona do poziomu stawki czynszu dla lokali socjalnych wyznaczonych w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział 5.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom, nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniających warunki określone w § 3 uchwały, a to :

- 1) pozbawionym lokalu na skutek klęsk żywiołowych i nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą zamieszkać;
- 2) zamieszkującym w lokalach lub budynkach mieszkaniowego zasobu gminy i posiadającym umowy na czas nieoznaczony - przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy lub sprzedaży;
- 3) będącymi osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym, potwierdzonym orzeczeniem wydanym na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) zamieszkujących w warunkach kwalifikujących do ich poprawy określonych w § 2 uchwały;

5) zamieszkujących w lokalu socjalnym, do którego po upływie czasu, na jaki była zawarta umowa najmu, nie mogą uzyskać przedłużenia umowy na kolejny okres z powodu przekroczenia kryterium dochodowego, spełniającym warunki do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje wnioskodawcom, nie mającym tytułu prawnego do lokalu, spełniającym warunki określone w § 4, którzy opuścili placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce opiekuńczo - wychowawczej lub rodzinie zastępczej była Gmina Turawa.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Turawa oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 9. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 za zgodą Wójta Gminy Turawa, wydaną po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej, poprzedzoną przeprowadzoną wizją w miejscu zamieszkania wnioskodawców dopuszczalne są zamiany :

- 1) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcami lub właścicielami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Niedopuszczalne są zamiany o których mowa w ust.1, jeżeli :

- 1) krórokółwiek z najemców mieszka w warunkach kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) krórokółwiek z wnioskujących o zamianę najemców zalega z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, a nie ureguluje tej zaległości przed zawarciem umowy najmu zamiennego lokalu.

§ 10. Gmina może dokonać na wniosek najemcy zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na inny lokal z tego zasobu w następujących przypadkach:

- 1) najemca zajmuje lokal mieszkalny ze wspólnym przedpokojem;
- 2) najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby i ubiega się o lokal o mniejszej powierzchni;
- 3) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu socjalnym, do którego po upływie czasu na jaki zawarta była umowa najmu nie może uzyskać przedłużenia umowy na kolejny okres z powodu przekroczenia kryterium dochodowego, a spełnia warunki do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

§ 11. 1. Wniosek o najem lokalu składa się w Urzędzie Gminy Turawa, do którego należy dołączyć zaświadczenie o dochodach.

2. W terminie do miesiąca od daty złożenia wniosku pracownicy Urzędu Gminy Turawa przeprowadzą wizję w miejscu zamieszkania wnioskodawcy z której sporządzają protokół zawierający opis mieszkania, wyszczególnienie osób faktycznie zamieszkujących w lokalu i inne dane, które wnioskodawca zgłasza do protokołu.

3. Po dokonaniu weryfikacji wniosku przez pracowników Urzędu Gminy Turawa i dokonanej wizji wnioskodawca otrzymuje w terminie 14 dni pisemną informację o rozpatrzeniu wniosku.

4. W przypadku odmownego załatwienia wniosku, o którym mowa w ust.1, wnioskodawca może w terminie 14 dni od daty zawiadomienia o odmowie zwrócić się do Wójta Gminy Turawa z żądaniem ponownego rozpatrzenia wniosku.

5. Wójt Gminy Turawa rozpatruje żądanie, o którym mowa w ust.4 w terminie 30 dni od daty jego złożenia, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej i zajmuje ostateczne stanowisko wobec ponownie rozpatrywanego wniosku.

§ 12. 1. Raz w roku, najpóźniej do końca pierwszego kwartału sporządzana jest lista wnioskodawców którzy oczekują na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. Na liście umieszczani są wnioskodawcy, których wnioski, zostały złożone do dnia 31 grudnia roku poprzedniego i pozytywnie zweryfikowane. Umieszczenie na liście wymaga ponownej weryfikacji jeżeli pomiędzy datą złożenia wniosku a datą sporządzenia listy upłynęło więcej niż 3 miesiące.

2. Lista jest zatwierdzana przez Wójta Gminy Turawa przy udziale Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w ust. 3 i przedkładana Radzie Gminy Turawa.

3. Wójt Gminy Turawa zarządzeniem powołuje Komisję Mieszkaniową, w skład której wchodzi osoby wybrane spośród pracowników Urzędu Gminy Turawa, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Turawie oraz radnego wskazanego przez Radę Gminy Turawa.

4. W wyjątkowych sytuacjach Wójt Gminy Turawa może zlecić sporządzenie listy dodatkowej.

5. Na listach sporządzanych w kolejnych latach umieszczani są wnioskodawcy, którzy byli na listach z lat ubiegłych, a nie zostali ostatecznie skierowani do zawarcia umowy najmu - po ponownej weryfikacji ich wniosków dokonanych na podstawie aktualnych danych dotyczących warunków materialnych i mieszkaniowych oraz na zasadach, o których mowa w ust. 1 wnioskodawcy składający wnioski po raz pierwszy.

§ 13. 1. Kontrola społeczna wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych sprawowana jest przez społeczność lokalną.

2. Wykazy osób ubiegających się o najem lokali są raz na pół roku przedkładane na posiedzeniu Rady Gminy Turawa.

3. Wnioskodawcy zweryfikowani pozytywnie są podawani do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie wykazu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Turawa.

4. Roczne listy wnioskodawców oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego są podawane do wiadomości na stronach Biuletynu Informacji Publicznej.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 14. 1. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² w mieszkaniowym zasobie Gminy mogą być wynajmowane wnioskodawcom prowadzącym wieloosobowe gospodarstwa domowe składające się co najmniej z 5 osób i spełniające kryteria określone w § 3 niniejszej uchwały.

2. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu przez wnioskodawcę lub braku wnioskodawców spełniających kryteria do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony, lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być sprzedawane w drodze przetargu nieograniczonego lub podzielone na odrębne lokale o ile będzie to technicznie możliwe.

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.

§ 15. 1. Osoby które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu, o ile zamieszkiwały faktycznie z dotychczasowym najemcą przez okres co najmniej 5 lat, poprzedzających datę opuszczenia przez niego lokalu.

2. Umowa najmu może być zawarta po wyczerpaniu trybu określonego w niniejszej uchwale, a stosunek prawny do lokalu został uregulowany.

3. Nie mogą uzyskać umowy najmu osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu, w którym mogą zamieszkać oraz których dochody przekraczają kryteria określone w § 3 uchwały dla lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i w § 4 dla lokalu socjalnego.

4. Zasady niniejszego paragrafu stosuje się także do osób, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy.

5. Dotychczasowi najemcy albo osoby, o których mowa w ust. 1, którzy utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu ze względu na zadłużenie, mogą się ubiegać o ponowne zawarcie umowy na przedmiotowy lokal, o ile spłaciły zadłużenie w całości i spełniają warunki określone w niniejszej uchwale.

6. W sprawach określonych w ust. 1, 4 i 5 wnioski należy składać do Urzędu Gminy w Turawie wraz z zaświadczeniem o dochodach.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

§ 17. Traci moc uchwała nr XXVII/289/2001 Rady Gminy Turawa z 31 października 2001 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania i wynajmowania mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Turawa

mgr Artur Gallus