

Projekt

z dnia 7 grudnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY TURAWA**

z dnia 20 grudnia 2021 r.

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

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) oraz w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) Rada Gminy Turawa uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Turawa oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Turawa.

§ 2. 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372);
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **Wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Turawa;
- 4) **gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Turawa;
- 5) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 6) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 - 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 7) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu składania wniosku.

Rozdział 2.

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

§ 3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;

2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 5. Obniżki czynszu stosuje się do wnioskodawców, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) nie jest wyższy niż 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym - 20% obniżki czynszu;
- 2) nie jest wyższy niż 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym - 30% obniżki czynszu;
- 3) nie jest wyższy niż 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym - 20% obniżki czynszu;
- 4) nie jest wyższy niż 30% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym - 30% obniżki czynszu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, potwierdzone orzeczeniem właściwego organu;
- 3) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zamieszkują w lokalach lub budynkach mieszkaniowego zasobu gminy i posiadają umowy na czas nieoznaczony - przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy lub sprzedaży;
- 3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce;
- 4) zamieszkują 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, ale spełniają warunki do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje wnioskodawcom, nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu i spełniającym warunki określone w § 4, którzy opuścili placówkę opiekuńczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności.

§ 9. W pozostałych przypadkach niewymienionych w § 7 i § 8, przy zawarciu umowy najmu na czas nieokreślony podstawowym kryterium kolejności zawarcia umowy najmu jest data złożenia wniosku przez osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 5.

warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 10. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali.

2. Zamiany z inicjatywy najemcy możliwe są jeżeli zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

- 1) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni;

- 2) celem jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni lub niższej kondygnacji;
- 3) najemcy co najmniej dwóch lokali wyrażą chęć dokonania zamiany wzajemnej.

3. Zamiany z inicjatywy gminy możliwe są gdy:

- 1) zamiana pozwoli uniknąć powiększenia zaległości czynszowych oraz umożliwi regularne wpłaty zobowiązań;
- 2) zamiana inicjowana jest ze względu na stan zdrowia i niepełnosprawność występująca w gospodarstwie domowym;
- 3) zamiana jest celowa w szczególności ze względu na likwidację lokali niesamodzielnych lub usytuowanie lokali w budynkach przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki lub remontu.

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające także w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także udokumentowaną zgodę właścicieli do zamiany tych lokali.

5. Zawieranie umów najmu z osobami, które chcą wstąpić w stosunek najmu na skutek zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni pokoi, wynoszącej co najmniej 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku w Urzędzie Gminy.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) inne dokumenty na okoliczność sytuacji uprawniającej do najmu lokalu.

§ 12. 1. Rozpatrywanie wniosków, o których mowa w ust. 2, przeprowadzane jest w oparciu o dokumenty przedłożone przez wnioskodawcę.

2. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem.

3. Wnioskodawcy, których wnioski są kompletne i pozytywnie ocenione w zakresie spełnienia kryteriów są dopisywani do listy oczekujących.

4. Odmawia się umieszczenia na liście oczekujących, jeżeli wnioskodawca nie spełnia:

- 1) kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3 lub § 4;
- 2) ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 3) nie zamieszkuje na terenie Gminy Turawa.

5. O odmowie umieszczenia na liście osób oczekujących na przydział lokalu wnioskodawcę powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej.

6. Umieszczenie osób i rodzin na liście przydziału mieszkań nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób uprawnionych do otrzymania lokalu w danym roku, gdyż jest to uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali w danym roku kalendarzowym.

7. Jeżeli osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

§ 13. 1. Decyzję o zawarciu umowy najmu podejmuje Wójt, w oparciu o listę oczekujących.

2. Propozycje zawarcia umowy najmu przekazywane są wnioskodawcom na piśmie.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję, o której mowa w ust. 2, zobowiązany jest poinformować pisemnie o przyjęciu lub nieprzyjęciu propozycji w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania.

4. Z wnioskodawcą, który przyjął propozycję niezwłocznie zawierana jest umowa.

§ 14. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i wniosków o najem socjalny lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, poprzez kontrolę prawidłowości rozpatrywania wniosków oraz przydzielania lokali.

2. Wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej trzech członków, w skład której wchodzi:

- 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Turawie;
- 2) przedstawiciel Urzędu Gminy Turawa.

3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wchodzić przedstawiciel zarządcy zasobu mieszkaniowego gminy, jeżeli zarząd został powierzony spółce komunalnej.

4. Szczegółowe zasady działania Komisji określa zarządzenie Wójta.

Rozdział 7.

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. Z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może być na jej wniosek zawarta umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba o której mowa w ust. 1 powinna złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. Jeżeli osoba nie złoży wniosku zgodnie z ust. 2 jest zobowiązana do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz oddania kluczy w Urzędzie Gminy, w terminie 14 dni od upływu terminu określonego w ust. 2.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b. Ustawy

§ 16. 1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

2. Położenie drzwi wejściowych do budynku oraz kształt i wymiary pomieszczeń lokalu powinny umożliwiać dogodny ruch.

3. Pomieszczenia sanitarne powinny być odpowiednio dostosowane.

§ 17. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Wydzielenie lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy, na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Turawie.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 18. 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 spełniającym kryteria określone w § 3.

Rozdział 10.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 19. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowę najmu socjalnego lokalu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal, jeżeli zadłużenie zostanie spłacone lub jest realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

§ 20. Na wniosek najemcy lokalu, w którym niektóre pomieszczenia przeznaczone są do używania z innym najemcą, można zawrzeć umowę najmu na zwolnione przez innego najemcę części lokalu, jeżeli jest to uzasadnione racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 21. Z osobą, z którą jest zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, po upływie okresu najmu, niespełniającą kryterium wskazanego w § 4, a spełniającą jednocześnie warunki określone w § 3 może zostać zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu lub gmina może na zasadzie wzajemnego porozumienia stron wskazać inny lokal w którym osoba ta wykona remont we własnym zakresie i na własny koszt.

Rozdział 11.

Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

§ 23. Traci moc uchwała nr V/32/2015 Rady Gminy Turawa z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Turawa.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Turawa

Robert Sobczyk