

**UCHWAŁA NR XLVI/416/21
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 24 listopada 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 1372 ze zmianami) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zmianami)

Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Burmistrza Miasta Kościerzyna uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościerzyna.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIX/279/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 października 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 17 listopada 2020 r., poz. 4753).

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Helena Kaszubowska-Nitz

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY MIEJSKIEJ KOŚCIERZYNA**

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY MIEJSKIEJ KOŚCIERZYNA**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611),
- 2) ustawie o gospodarce nieruchomościami – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zmianami), dalej ugn,
- 3) ustawie o dodatkach mieszkaniowych - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2021),
- 4) gminie – rozumie się przez to Gminę Miejską Kościerzyna,
- 5) zarządcy – rozumie się przez to osobę fizyczną lub podmiot, który zgodnie z ugn w imieniu gminy gospodaruje zasobem mieszkaniowym,
- 6) mieszkańcu miasta Kościerzyna – należy przez to rozumieć osobę, która na dzień złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego mieszka na terenie Gminy Miejskiej Kościerzyna i posiada tu swoje centrum życiowe,
- 7) centrum życiowym – należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i gospodarcze wnioskodawcy, w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje w Kościerzynie, pracuje w Kościerzynie, korzysta z usług placówek wychowawczo - oświatowych na terenie miasta Kościerzyna, rozlicza podatek dochodowy w mieście Kościerzyna,
- 8) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć komisję powołaną zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna,
- 9) dochodzie miesięcznym – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2021). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę,
- 10) deklaracji o dochodach – udokumentowana wysokość uzyskiwanych dochodów przez wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego. W deklaracji tej uwzględnia się członków gospodarstwa domowego wykazanych do wspólnego zamieszkania z przyszłym najemcą. Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z kryteriami określonymi art. 7 ust. 1d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2021),

- 10) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”,
- 11) umowie najmu socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć umowę najmu zawieraną na czas oznaczony,
- 12) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie wg definicji określonej w ustawie, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego, przy czym umowę najmu zawiera się na czas oznaczony na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy,
- 13) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy,
- 14) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 15) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie kościerskim, w którym znajduje się lokal lub powiatach sąsiadujących, tj.: powiat bytowski, powiat chojnicki, powiat gdański, powiat kartuski oraz powiat starogardzki,
- 16) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 ze zmianami), która przed znalezieniem się w kryzysie bezdomności była mieszkańcem miasta Kościerzyna,
- 17) ofercie lokalu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Burmistrza Miasta Kościerzyna lub przez osobę działającą z jego upoważnienia,
- 18) lokalu - rozumie się przez to również dom oraz pomieszczenie mogące zaspokoić potrzeby mieszkaniowe,
- 19) liście oczekujących – należy przez to rozumieć wykaz osób, które złożyły wniosek o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, spełniły określone kryteria i tym samym uzyskały kwalifikację do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu,
- 20) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 21) usamodzielnionych wychowankach – należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze na skutek uzyskania pełnoletniości. Wychowankowie, którzy są mieszkańcami terenu gminy lub byli nimi przed zabezpieczeniem, wobec których gmina ma obowiązek udzielenia pomocy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 3 sierpnia 2012 r. w sprawie udzielenia pomocy na usamodzielnienie, kontynuowanie nauki oraz zagospodarowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 954),
- 22) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kościerzyna,
- 23) tytule prawnym do lokalu mieszkalnego lub domu – należy przez to rozumieć uprawnienie danej osoby do korzystania z danego lokalu lub domu (własność, najem, użyczenie).

§ 2. 1. Gmina gospodarując gminnym zasobem mieszkaniowym zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty gminnej z gospodarstw domowych o niskich dochodach, posiadających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub trudne warunki mieszkaniowe.

2. Dysponentem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Miasta Kościerzyna.

§ 3. 1. Z osobą, której złożono ofertę najmu lokalu mieszkalnego, zawiera się umowę najmu po wpłaceniu przez nią kaucji zabezpieczającej, w przypadkach przewidzianych w ustawie.

2. Wysokość kaucji wynosi 6 – krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Burmistrz Miasta może podjąć decyzję o zwolnieniu z kaucji, obniżeniu lub rozłożeniu jej na raty.

§ 4. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają następujące warunki:

- 1) w zakresie miejsca zamieszkania: są mieszkańcami miasta Kościerzyna lub są usamodzielniającymi się wychowankami,
- 2) spełniają kryteria dochodowe niniejszej uchwały,
- 3) nie posiadają prawa własności do innego lokalu, domu lub pomieszczenia mogącego zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, położonego na terenie miasta Kościerzyna, na terenie powiatu kościerskiego oraz w pobliskiej miejscowości.

§ 5. Gmina z posiadanych zasobów wynajmuje:

- 1) lokale mieszkalne, w tym zamienne,
- 2) pomieszczenia tymczasowe.

§ 6. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, zawierana jest na czas nieoznaczony.

2. Okres na jaki ma być zawarta umowa najmu socjalnego określa Burmistrz Miasta Kościerzyna, jednakże okres ten nie może być dłuższy niż 3 lata. Po upływie czasu, na jaki umowa została zawarta, najemca ma obowiązek w ciągu 30 dni wystąpić do Burmistrza Miasta Kościerzyna z wnioskiem o jej przedłużenie. Jeżeli nie dokona tej czynności, zobowiązany jest do opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz przekazania go do dyspozycji wynajmującego.

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

4. Umowa najmu socjalnego może zostać przedłużona, jeżeli jego najemca nadal spełnia kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie oraz:

- a) wywiązywał się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowych umów,
- b) nie dewastował dotychczas zajmowanych lokali,
- c) przestrzegał zasad porządku domowego.

5. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosną ponad wysokość określoną w §7 pkt 1, ale nie przekroczą wysokości dochodu określonego w §7 pkt 2 Burmistrz Miasta Kościerzyna może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

6. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość dochodu określoną w §7 pkt 2 osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są opróżnić i opuścić lokal oraz przekazać go do dyspozycji wynajmującego.

7. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego oraz najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu oferty, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

8. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w terminie określonym w ust. 7 z przyczyn leżących po stronie osoby wskazanej w ofercie, oferta zawarcia umowy najmu traci ważność, chyba że osoba wskaże uzasadnione przyczyny, które uniemożliwiły zawarcie umowy.

9. W przypadku gdy najemcy lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna nabędą prawa do innego lokalu, domu lub pomieszczenia mogącego zaspokoić ich potrzeby mieszkaniowe, zobowiązani są do niezwłocznego opróżnienia i opuszczenia zajmowanego lokalu oraz przekazania go do dyspozycji wynajmującego.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uprawniająca do zastosowania obniżek czynszu

§ 7. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku najmu socjalnego lokalu dochód miesięczny, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może

przekroczyć 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym;

- 2) w przypadku umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony średni dochód miesięczny, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekroczyć 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. Najemcy lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem §9, spełniający określone kryteria dochodowe mogą na piśmie wniosek ubiegać się o zastosowanie obniżki czynszu ustalonego zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna w wysokości:

- 1) dla gospodarstw domowych wieloosobowych, w których dochód miesięczny, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego stanowi:
 - a) do 50% najniższej emerytury - 25%;
 - b) powyżej 50% do 75% najniższej emerytury - 20%;
 - c) powyżej 75% do 100% najniższej emerytury - 10%.
- 2) dla jednoosobowego gospodarstwa domowego, którego dochód miesięczny stanowi:
 - a) do 75% najniższej emerytury- 25%;
 - b) powyżej 75% do 100% najniższej emerytury- 20%;
 - c) powyżej 100% do 125% najniższej emerytury- 10%.

§ 9. Obniżki określone w §8 nie dotyczą najemców uiszczających czynsz, który nie przekracza połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10.

1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) dla gospodarstwa wieloosobowego - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi,
- 2) dla gospodarstwa jednoosobowego - zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia łączna pokoi jest nie większa niż 20 m²,
- 3) dla gospodarstwa wieloosobowego - zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż 15 m² powierzchni łącznej pokoi,
- 4) dla gospodarstwa jednoosobowego - osoby zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności, zamieszkującej w lokalu, w którym powierzchnia łączna pokoi jest nie większa niż 25 m²,
- 5) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 6) zamieszkiwanie w rodzinie, w której znajduje się osoba chora wymagająca zamieszkania w oddzielnym pokoju, przy czym wskazanie takie musi wynikać z orzeczenia o niepełnosprawności, a w zajmowanym lokalu nie można wydzielić oddzielnego pomieszczenia;
- 7) opuszczenie domu dziecka lub rodziny zastępczej w wyniku osiągnięcia pełnoletniości;
- 8) bezdomność.

2. Powierzchnię pokoju lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 3 m².

Rozdział 4.
**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje oferta zawarcia umowy najmu lokalu
na czas nieoznaczony**

§ 11. Umowa najmu na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami:

- 1) które spełniają łącznie warunki określone w §4 pkt. 1-3,
- 2) którym przysługuje lokal zamienny, w przypadkach określonych w §19,
- 3) które posiadając umowę najmu socjalnego lokalu dokonały na własny koszt podwyższenia standardu zajmowanego lokalu, pod warunkiem, że nastąpiło to zgodnie z warunkami technicznymi, a z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego, kwalifikującego do zabiegania o najem socjalny lokalu, nie mogą otrzymać zgody na przedłużenie umowy najmu socjalnego na kolejny okres - pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów, jeśli są przewidziane przepisami prawa.

§ 12. O wskazaniu osób do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, o których mowa w §11, decyduje Burmistrz Miasta Kościerzyna, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 13. O kolejności złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych osobom, o których mowa w §11, decyduje liczba uzyskanych punktów – przy uwzględnieniu wielkości lokalu oraz liczby osób ujętych we wniosku o najem lokalu.

Rozdział 5.
**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje oferta zawarcia umowy najmu
socjalnego lokalu**

§ 14. Umowa najmu socjalnego lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami:

- 1) które spełniają łącznie warunki określone w §4 pkt. 1 i 2 oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie miasta Kościerzyna lub pobliskiej miejscowości,
- 2) posiadają warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy, w szczególności określone w §10 ust. 1,
- 3) posiadającymi prawomocny wyrok sądu nakazujący opróżnienie lokalu i orzekający o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do najmu socjalnego lokalu. Burmistrz Miasta Kościerzyna, w uzasadnionych przypadkach, może wskazać ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego realizując wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności, w szczególności gdy:
 - a) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi gminy,
 - b) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub upórczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu.

§ 15. O wskazaniu osób do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o których mowa w §14, decyduje Burmistrz Miasta Kościerzyna, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 16. O kolejności złożenia oferty najmu socjalnego lokalu osobom, o których mowa w §14, decyduje liczba uzyskanych punktów - przy uwzględnieniu wielkości lokalu oraz liczby osób ujętych we wniosku o najem lokalu.

Rozdział 6.
**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia
umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego**

§ 17. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nie przewidzianych zdarzeń losowych. Umowa najmu lokalu przyznanego z ww. powodów zawierana jest na jeden rok, liczony od dnia jej zawarcia,
- 2) zamieszkują w budynkach gminnych przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu,

- 3) legitymują się dokumentem świadczącym o stopniu niepełnosprawności, z którego jasno wynika, że mają szczególne potrzeby mieszkaniowe, które nie są zaspokojone.

Rozdział 7.

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

§ 18. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb, wynikających z rodzaju niepełnosprawności, to:

- 1) lokal z dodatkowym pokojem dla osoby niepełnosprawnej, w której orzeczeniu zapisano prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju;
- 2) lokal położony na najniższej kondygnacji, uwzględniający niezbędne warunki do korzystania z obiektów mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich lub niewidomych;
- 3) lokal bez barier architektonicznych, z dostępem do budynku, ze stanowiskami postojowymi, z urządzeniami technicznymi wynikającymi z prawa budowlanego.

Rozdział 8.

Lokale zamienne

§ 19. 1. Gmina zapewnia lokale zamienne najemcom lokali, z zastrzeżeniem ust. 2, w przypadkach wynikających:

- 1) z mocy prawa,
- 2) z orzeczenia sądu o przyznaniu lokalu zamiennego przez gminę,
- 3) z planowanej sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) z wypowiedzenia umowy najmu lokalu stanowiącego własność gminy w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z uwagi na konieczność rozbiórki lub remontu budynku;
- 5) przeznaczenia budynku do sprzedaży ze względu na stan techniczny;
- 6) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- 7) zmiany funkcji lokalu lub budynku.

2. Lokal zamienny przysługuje najemcy oraz osobom stale z nim zamieszkującym.

3. Osobom podlegającym przekwaterowaniu posiadającym umowę najmu socjalnego lokalu, przysługuje inny lokal z umową najmu socjalnego lokalu.

4. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z dotychczasowego lokalu Gmina składa propozycję lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia wskazanego przez Gminę lokalu może skutkować podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

Rozdział 9.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 20. 1. Burmistrz Miasta, w drodze zarządzenia, wyznacza z mieszkaniowego zasobu gminy tymczasowe pomieszczenia.

2. Okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu tymczasowego pomieszczenia, określa Burmistrz, jednak nie może on być krótszy niż 1 miesiąc i dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 21. 1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której 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, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia nie zawiera się z osobami, o których mowa w art. 25d ustawy.

3. Realizacja wyroków, w których nie przyznano osobom eksmitowanym prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, następuje poprzez wskazanie tymczasowego pomieszczenia zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział 10.

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

§ 22. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach wydaje Burmistrz Miasta, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 23. 1. Na wniosek najemcy, Burmistrz Miasta Kościerzyna może wskazać, w ramach zamiany lokali, inny wolny lokal w zasobie mieszkaniowym Gminy, gdy:

- 1) najemca zajmuje lokal o nieadekwatnej do liczby członków gospodarstwa domowego powierzchni użytkowej;
- 2) najemca zajmuje lokal o niskim standardzie sanitarno-higienicznym;
- 3) najemca nie jest w stanie regulować bieżących opłat za używanie lokalu;
- 4) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy wymaga wskazania lokalu na niższej kondygnacji ze względu na niepełnosprawność, utrudniającą poruszanie się lub jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego funkcjonowania, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

2. Na wniosek najemcy, pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt i niezalegania z opłatami, Burmistrz Miasta Kościerzyna może:

- 1) wskazać lokal o większej powierzchni użytkowej;
- 2) wskazać dwa lokale mieszkalne, pod warunkiem, że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.

3. Burmistrz Miasta Kościerzyna może zaproponować z własnej inicjatywy zamianę lokalu w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków najmu;
- 2) w wyniku zamiany gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal;
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej, gdzie udział gminy wynosi mniej niż 20%;
- 4) w wyniku zamiany zrealizowany zostanie uzasadniony, ważny interes społeczny.

4. Odmowa udzielenia zgody na dokonanie zamiany może nastąpić jedynie z ważnych powodów. W szczególności Burmistrz odmawia zezwolenia na dokonanie zamiany, jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany przypadłoby mniej niż 5m² powierzchni ogólnej pokoi na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym lub 10m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) najemca posiada, a w przypadku małżonków oraz osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu nie będących najemcami, gdy choćby jedno z nich posiada tytuł prawny do innego lokalu;
- 3) najemca zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, za wyjątkiem zamian uzasadnionych racjonalną gospodarką finansową;
- 4) najemca posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a wnioskowanie o zamianę lokalu nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym.

§ 24. Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami spoza listy oczekujących na najem lokalu mieszkalnego, jeżeli przekażą one większy dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w celu uzyskania lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej.

§ 25. 1. Najemcy po uzyskaniu uprzedniej zgody Gminy mogą dokonywać między sobą zamian wynajętych im przez Gminę lokali mieszkalnych.

2. Zamiana jest dopuszczalna, gdy jeden z lokali nie należy do Gminy pod warunkiem, że jest objęty najmem, na podstawie pisemnych wniosków.

3. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

4. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wyrażają najemca oraz wszystkie osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu.

5. Zamiana może być dokonana z kontrahentami na dwa lokale w sytuacji, kiedy najemca i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wyrażą chęć dokonania zamiany z powodów rodzinnych lub społecznych pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe spełniające kryteria dochodowe określone w §7.

6. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali między kontrahentami następuje w przypadku, gdy:

- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę;
- 2) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego będącego własnością gminy.

Rozdział 11.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 26. 1. W razie śmierci najemcy umowy najmu lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności zawiera się z osobami, o których mowa w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm., zwany dalej K.c.).

2. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem, po śmierci najemcy, nie wstąpiły w trybie art. 691 §2 K.c., może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały za zgodą wynajmującego z najemcą w lokalu i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) powierzchnia lokalu nie przekracza 10m² na osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20m²;
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 4) osoby te nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 5) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu;
- 6) spełnione jest kryterium dochodowe określone w niniejszym regulaminie;
- 7) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

3. Gmina może, pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego oraz brakiem zaległości w opłatach za lokal, zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej 5 lat i spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w §7.

4. W przypadku gdy najemca utracił tytuł prawny do lokalu, a przyczyna tej utraty ustała, tytuł prawny należy niezwłocznie uregulować.

5. Jeżeli zamieszkujący w lokalu bez ważnego tytułu prawnego nie wystąpią do Burmistrza Miasta z wnioskiem o jego uregulowanie, Gmina pisemnie wzywa lokatorów do złożenia wniosku weryfikacyjnego w celu ustalenia spełnienia warunków umożliwiających ponowne zawarcie umowy.

6. Osoby wezwane mają obowiązek do złożenia wniosku wraz z załącznikami w terminie 30 dni od daty odbioru wezwania.

7. Niezastosowanie się do wezwania, o którym mowa w ust. 5 skutkuje wezwaniem do opróżnienia i opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 30 dni od daty odbioru wezwania.

8. Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane przez zarządcę budynku w oparciu o zgłoszenie przez najemcę do wymiaru czynszu osoby ubiegającej się o najem (w tym opłata za odbiór odpadów stałych, zużycie wody).

9. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa w ust. 1-3, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Gmina może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni.

10. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie okoliczności wskazanych w ust. 1-3, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 30 dni od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

11. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w określonym w ust. 6 terminie, wynajmujący wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia, opuszczenia i wydania.

12. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 6 obowiązane są uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 27. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu w ramach najmu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu kreślonego w §7 pkt 1 jednak nie więcej niż do wysokości dochodu dla osób ubiegających się o oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, Gmina na zasadzie wzajemnego porozumienia stron może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 28. 1. Najemcy lokali niesamodzielnych, z używalnością wspólnych pomieszczeń, w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, mogą wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu zwolnionej przez innego najemcę części lokalu.

2. Najemca lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie lub w pionie wolny lokal, może wystąpić z wnioskiem o połączenie lokali pod warunkiem, że:

- najemca spełnia kryteria dochodowe określone w §7,
- najemca pozostaje w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących go do ich poprawy.

3. Z osobami będącymi najemcami części lokalu wspólnego w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu może być zawarta umowa najmu innego samodzielnego lokalu po uprzednio wyrażonej zgodzie przez najemcę na tę zamianę.

4. W przypadku zajmowania lokalu przez więcej niż dwóch najemców, pierwszeństwo w zawarciu umowy na zwolnioną przez jednego z nich część lokalu przysługuje temu najemcy, który w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego zajmuje mniejszą łączną powierzchnię pokoi.

§ 29. 1. Dotychczasową umowę najmu lokalu, za zgodą stron, można zmienić na umowę najmu socjalnego w przypadku gdy nastąpi konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego wskazującego najem socjalny lokalu, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi najmu socjalnego lokalu.

2. Na wniosek najemcy lokalu z najmem socjalnym może być zmieniona na umowę zawartą na czas nieoznaczony, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) najemca spełnia kryterium dochodowe określone w §7,
- 2) najemca nie posiada zaległości czynszowych za zajmowany lokal.

3. Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały.

Rozdział 12.

Tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz najem lokali powstałych w drodze adaptacji

§ 30. 1. Wolne lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje do wykonania generalnego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego, na podstawie umowy zawartej z gminą, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. Pierwszeństwo do ubiegania się o przydział lokalu do remontu przysługuje osobom spełniającym łącznie następujące warunki:

- a) zamieszkują na terenie miasta;
- b) złożą oświadczenie, że posiadają środki finansowe na wykonanie remontu we własnym zakresie;
- c) zobowiążą się do wykonania remontu zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego we własnym zakresie.

3. Osoba, która otrzymała lokal do remontu we własnym zakresie, może ubiegać się o zwolnienie z czynszu na okres nieprzekraczający 6 miesięcy od dnia podpisania umowy.

§ 31. 1. W budynkach stanowiących 100% własności gminy można przeznaczyć do adaptacji, w celu utworzenia lokalu mieszkalnego, pomieszczenia niemieszkalne służące dotychczas mieszkańcom do użytku wspólnego.

2. Burmistrz Miasta Kościerzyna wskazuje pomieszczenia, które zgodnie z opinią wynajmującego wymagają wykonania adaptacji w celu utworzenia lokalu mieszkalnego, określając: strukturę lokalu, zakres prac adaptacyjnych, szacunkowy koszt adaptacji.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1, mogą być wynajmowane osobom umieszczonym na liście oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu zamiennego, jeżeli wyrażą one wolę wykonania adaptacji na własny koszt.

4. Decyzję o wyborze osób, którym wskazane zostaną te lokale każdorazowo podejmuje Burmistrz Miasta Kościerzyna, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, uwzględniając: okres zabiegania o najem mieszkania, pozycję wniosku na liście oczekujących, liczebność rodziny, warunki mieszkaniowe i zdrowotne.

5. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję Burmistrza Miasta Kościerzyna, zobowiązana jest do przeprowadzenia adaptacji w zakresie i na warunkach określonych w umowie zawartej z wynajmującym.

6. Zgoda na zawarcie umowy najmu zostanie wydana po zakończeniu adaptacji i przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót.

7. W przypadku braku możliwości utworzenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się adaptację pomieszczeń w celu powiększenia sąsiedniego lokalu mieszkalnego.

8. Osoba, która dokonała adaptacji we własnym zakresie, może ubiegać się o zwolnienie z czynszu na okres nieprzekraczający 6 miesięcy od dnia podpisania umowy.

Rozdział 13.

Zasady wyrażania zgody na podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części

§ 32. 1. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu przez najemcę osobom trzecim po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Nie dotyczy to lokalu w ramach najmu socjalnego.

2. Zgodę na podnajem lokalu lub jego części na wniosek najemcy Gmina może wydać w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia;
- 4) przebywania w Zakładzie Karnym.

3. Odmawia się zgody na podnajem lokalu, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu;
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.

4. Podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez zgody właściciela stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 14. **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 33. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.

Rozdział 15. **Tryb rozpatrywania i realizacji wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 34. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego gminy oraz wybór osób przewidzianych do zawarcia umowy najmu w/w lokali podlega kontroli społecznej, która realizowana jest poprzez opiniowanie przedmiotowych spraw przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Kościerzyna, określając jej skład osobowy oraz zakres i szczegółowy tryb jej działania.

§ 35. Punkty za zajmowany metraż, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1-4, zostaną przyznane podczas weryfikacji wniosków. W przypadku gdy powierzchnia jest wyższa, niż określona w §10 ust. 1 pkt 1-4, punktów nie nalicza się. Punkty przyznane zostaną również, jeśli wystąpi któryś z warunków wymieniony w § 10 ust. 1 pkt 5-8.

§ 36. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna zobowiązana jest do złożenia wniosku wraz z załącznikami w Urzędzie Miasta Kościerzyna.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 złożony w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku kalendarzowego stanowi podstawę do ubiegania się wnioskodawcy o jego ujęcie na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu w kolejnym roku kalendarzowym, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Osoba ubiegająca się o zamianę mieszkania wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz o zamianę pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu nie jest związana terminem wskazanym w ust. 2 i może złożyć stosowny wniosek w ciągu roku kalendarzowego.

4. Wzór wniosku określa, w drodze zarządzenia, Burmistrz Miasta Kościerzyna.

5. Wniosek złożony po terminie wskazanym w ust. 2 pozostanie bez rozpoznania, a osoba chcąc nadal ubiegać się o najem lokalu lub najem socjalny lokalu będzie zobowiązana do złożenia aktualnego wniosku w kolejnym roku kalendarzowym.

6. W razie potrzeby przeprowadzone zostanie postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania pisemnego wezwania. W przypadku nie uzupełnienia braków formalnych w wyznaczonym terminie wniosek pozostanie bez rozpatrzenia. Nie wyklucza to możliwości złożenia ponownego wniosku.

7. W przypadku gdy wystąpi rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji o dochodach a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wykazanym w oświadczeniu majątkowym bądź ujawnionym podczas wizji lokalnej, wniosek o najem lokalu zostanie odrzucony.

8. Wnioski spełniające kryteria określone w niniejszych zasadach przekazywane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej do weryfikacji.

§ 37. 1. Weryfikacja wniosków, o których mowa w §36 następuje w oparciu o punktację określoną w załączniku nr 1 do niniejszych zasad.

2. Kwalifikowanie osób i rodzin do umieszczenia na liście oczekujących na najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta odbywa się z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokonuje wizji lokalnej u osób, które po raz pierwszy złożyły wniosek o przydział lokalu, bądź zmieniły miejsce zamieszkania, a także w innych uzasadnionych przypadkach.

4. Listę osób i rodzin zakwalifikowanych do złożenia oferty najmu lokalu mieszkalnego oraz najmu socjalnego lokalu sporządza Społeczna Komisja Mieszkaniowa najpóźniej w miesiącu grudniu każdego roku kalendarzowego na rok następny. Po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta podaje się ją do wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń informacji, że lista jest dostępna dla osób zainteresowanych w Wydziale Spraw Obywatelskich i Społecznych Urzędu Miasta Kościerzyna.

5. Lista osób zainteresowanych zamianą lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna tworzona i modyfikowana jest na bieżąco.

6. Umieszczenie na którejkolwiek liście nie powoduje powstania zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób umieszczonych na listach w danym roku kalendarzowym, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali.

7. Osoby i rodziny, które nie otrzymają oferty najmu lokalu mieszkalnego lub oferty zamiany lokalu w danym roku kalendarzowym podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu list przydziału na następny rok, poprzez złożenie zaktualizowanego wniosku w terminie określonym w ust. 1.

8. W przypadku braku weryfikacji, o której mowa w ust. 7, osoby umieszczone na liście zostaną z niej usunięte.

§ 38. 1. Jeżeli sytuacja finansowa osób i rodzin ujętych na liście uległa zmianie, następuje przekwalifikowanie wniosku z oczekującego na najem socjalny lokalu na oczekujący na najem lokalu na czas nieoznaczony i odwrotnie – pod warunkiem spełnienia innych wymogów wynikających z przepisów prawa. Przekwalifikowania dokonuje się w każdej chwili po ujawnieniu zmiany sytuacji życiowej zainteresowanych.

2. Weryfikacja spełniania warunków niniejszej uchwały i przepisów prawa może być dokonywana przez cały okres oczekiwania, licząc od chwili weryfikacji i kwalifikacji osób na listę oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego do momentu zawarcia umowy najmu.

3. Osoby i rodziny ujęte na liście oczekujących na złożenie oferty najmu lokalu mieszkalnego zobowiązane są poinformować o każdej zmianie sytuacji finansowej, mieszkaniowej i rodzinnej, w terminie 1 miesiąca od dnia zdarzenia.

4. Jeżeli w trakcie weryfikacji okaże się, że rzeczywista sytuacja mieszkaniowa bądź rodzinna osób i rodzin ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego nie spełnia warunków niniejszej uchwały lub przepisów prawa, nie będą one ujmowane na liście osób oczekujących, bądź zostaną z tej listy wykreślone.

5. W przypadku braku możliwości zweryfikowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową danych zawartych we wniosku pomimo dwukrotnego pisemnego wyznaczenia wizji lokalnej, osoby bądź rodziny ubiegające się o najem lokalu nie będą ujmowane na listach osób oczekujących, bądź zostaną z list tych wykreślone.

6. W przypadku posiadania równej liczby punktów przez osoby umieszczone na liście, o kolejności złożenia oferty najmu decyduje Burmistrz Miasta, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej uwzględniając okres oczekiwania na najem lokalu mieszkalnego, liczebność rodziny oraz warunki mieszkaniowe i zdrowotne.

7. W przypadku gdy następny w kolejności do złożenia propozycji najmu lokalu będzie wnioskodawca, który aktualnie odbywa karę pozbawienia wolności, bądź z innych obiektywnych przyczyn nie będzie mógł zawrzeć umowy najmu, kolejność tą pomija się, a propozycja nie zostaje złożona.

§ 39. 1. Wskazania osób, z którymi ma być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, dokonuje Burmistrz Miasta, po sprawdzeniu aktualności danych zawartych we wniosku. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, o których mowa w §37, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.

2. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

3. Osoba/osoby, którym złożono ofertę najmu, mają obowiązek wypowiedzenia się co do jej przyjęcia w terminie 14 dni licząc od dnia jej odebrania.

4. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego osoba podlega skreśleniu z listy oczekujących. Dotyczy to również listy osób oczekujących na zamianę lokalu.

5. Osoby, które dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zamiany lokalu, z ponownym wnioskiem mogą wystąpić dopiero w kolejnym roku kalendarzowym.

Rozdział 16. **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 40. 1. Umowy najmu lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu miasta zawierane są z zarządcą, na podstawie zgody na jej zawarcie wydanej przez Burmistrza Miasta Kościerzyna.

2. Zarządca zobowiązany jest do prowadzenia ewidencji umów i dostarczania ich kopii do Urzędu Miasta Kościerzyna do Wydziału spraw Obywatelskich i Społecznych.

3. Osoby wynajmujące lokale mieszkalne zobowiązane są do opłacania czynszu z tytułu najmu do 10 dnia każdego miesiąca. Czynsz określany jest zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna. Inne opłaty zgodnie z art. 7, 8, 9 ustawy.

4. Spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna weryfikowane będzie co 4 lata licząc od dnia podpisania umowy najmu.

5. Na pisemne wezwanie Gminy najemca w terminie jednego miesiąca od dnia odebrania wezwania składa deklarację o wysokości dochodów za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z załącznikami.

6. Po ustaleniu wysokości dochodu gospodarstwa domowego Gmina przekazuje Zarządcy powyższą informację w celu ustalenia wysokości czynszu za zajmowany lokal zgodnie z wzorem określonym w art. 21c ust. 5 ustawy.

7. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina przekazuje taką informację do Zarządcy, który w jej imieniu może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

8. Zarządca może wypowiedzieć stosunek najmu lokalu mieszkalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uprzednim poinformowaniu Burmistrza Miasta.

§ 41. 1. Niniejsze zasady nie mają zastosowania do lokali znajdujących się w obiektach szkół, przedszkoli i podobnych obiektach gminnych.

2. Decyzje w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych w obiektach wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu, w tym również dozorcę, podejmuje Burmistrz na wniosek dyrektora placówki.

Załącznik nr 1
do Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna przyjętych uchwałą Nr XLVI/.../21
Rady Miasta Kościerzyna z dnia 24 listopada 2021 r.

Burmistrz Miasta Kościerzyna rozpatruje wnioski o otrzymanie lokalu mieszkalnego w ramach najmu socjalnego lokalu oraz najmu lokalu na czas nieoznaczony należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna na podstawie wypełnionego wniosku złożonego w określonym terminie, w oparciu o niżej podaną punktację.

KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1. Tytuł prawny do lokalu lub budynku mieszkalnego	Za tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub domu uznaje się uprawnienia danej osoby do korzystania z danego lokalu (własność, najem, użyczenie)	Punktów nie nalicza się	Fakt stwierdzenia braku tytułu prawnego umożliwia zakwalifikowanie wniosku o najem lokalu do wniosków o najem socjalny lokalu.
2. Dochody	1) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony w wieloosobowym gospodarstwie domowym od 75% do 125% najniższej emerytury brutto na członka gospodarstwa domowego.	3 pkt	W przypadku braku świadczenia pracy, konieczne jest zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy, bądź oświadczenie złożone przez wnioskodawcę. We wniosku należy podać potwierdzone średnie miesięczne dochody brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, łącznie ze świadczeniami rodzinnymi, alimentami oraz zasiłkami stałymi z pomocy społecznej członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy.
	2) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony w wieloosobowym gospodarstwie domowym poniżej 75 najniższej emerytury brutto na członka gospodarstwa domowego.	5 pkt	
	3) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony w jednoosobowym gospodarstwie domowym wnioskodawcy od 100% do 200 najniższej emerytury brutto.	3 pkt	
	4) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony w jednoosobowym gospodarstwie domowym poniżej 100 najniższej emerytury brutto.	5 pkt	
	5) w przypadku najmu socjalnego lokalu w wieloosobowym gospodarstwie domowym od 50% do 75 najniższej emerytury brutto na członka gospodarstwa domowego.	3 pkt	
	6) w przypadku najmu socjalnego lokalu w wieloosobowym gospodarstwie domowym poniżej 50 najniższej emerytury brutto na członka gospodarstwa domowego	5 pkt	
	7) w przypadku najmu socjalnego lokalu w jednoosobowym gospodarstwie domowym od 75% do 100 najniższej emerytury brutto.	3 pkt	
	8) w przypadku najmu socjalnego lokalu w jednoosobowym gospodarstwie domowym poniżej 75 najniższej emerytury brutto.	5 pkt	
3. Zamieszkiwanie na terenie miasta Kościerzyny	Faktyczne zamieszkiwanie na terenie miasta Kościerzyna przed dniem złożenia wniosku trwające ponad:		Wymagane potwierdzenie zameldowania we wniosku przez Ewidencję Ludności, bądź zaświadczenie zarządcy nieruchomości o zamieszkiwaniu lub
	- 10 lat	5 pkt	

	- 5 lat	2 pkt	oświadczenie wnioskodawcy składane pod odpowiedzialnością karną. Do faktycznego zamieszkiwania nie wlicza się okresu pobytu w zakładzie karnym lub areszcie śledczym.
4a. Przegęszczenie w gospodarstwie wieloosobowym w aktualnie zamieszkiwanym lokalu mieszkalnym	1) poniżej 3 m ² na osobę	10 pkt	Przegęszczenie obliczane jest jako stosunek powierzchni użytkowej pokoi do liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu. W przypadku oddzielnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania i dzieli się na pół. Normatywną powierzchnię pokoi zwiększa się o 5 m ² , jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba z niepełnosprawnością ruchową, poruszająca się na wózku inwalidzkim, lub posiadająca orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z zapisem o konieczności zajmowania oddzielnego pokoju.
	2) od 3,01 do 4,00 m ²	8 pkt	
	3) od 4,01 do 5,00 m ²	6 pkt	
	4) od 5,01 do 7,00 m ²	4 pkt	
	5) od 7,01 do 10,00 m ²	2 pkt	
	6) powyżej 10,00 m ²	0 pkt	
4b. Przegęszczenie w gospodarstwie jednoosobowym w aktualnie zamieszkiwanym lokalu mieszkalnym	1) poniżej 5 m ²	10 pkt	
	2) od 5,01 do 10,00 m ²	8 pkt	
	3) od 10,01 do 15,00 m ²	4 pkt	
	4) od 15,01 do 20,00 m ²	2 pkt	
	5) powyżej 20,00 m ²	0 pkt	
5. Wychowankowie domów dziecka i rodzin zastępczych	Wychowankowie składający wniosek w roku poprzedzającym rok opuszczenia placówki i maksymalnie do dwóch lat po jej opuszczeniu.	20 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu z punktacją przydzielaną na podstawie kryteriów z poz. 1, 4a i 4b.
6. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) członkowie rodzin patologicznych, w których dalsze przebywanie zagraża ich życiu lub zdrowiu	5 pkt	Punktacji podlegają osoby zamieszkujące z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad rodziną bądź zmuszonych do opuszczenia mieszkania z uwagi na powyższy fakt co potwierdzone będzie przez PCPR, MOPS, dzielnicowego lub Straż Miejską.
	2) zamieszkujący z osobami poruszającymi się na wózku inwalidzkim,	3 pkt.	Wymagane stosowne orzeczenie o niepełnosprawności wraz z decyzją, zaświadczenie lekarskie potwierdzające stan zdrowia. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka specjalnej troski wymagane jest stosowne orzeczenie o niepełnosprawności wraz z decyzją o przyznaniu zasiłku pielęgnacyjnym.
	3) wnioskodawca i członkowie jego gospodarstwa domowego poruszający się na wózku inwalidzkim	5 pkt	
7. Okres oczekiwania	1) okres nieprzerwanego oczekiwania na liście osób ubiegających się o najem mieszkania	2 pkt za każdy rok oczekiwania	Punktacji nie nalicza się za okres pobytu w zakładzie karnym lub areszcie.
	2) odmowa przyjęcia oferty najmu w okresie ubiegania się	- 8 pkt	

	o zawarciu umowy najmu		
8. Warunki mieszkaniowe	wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla wnioskodawcy najemcą, z którym nie pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu		Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu – pokoju, kuchni, przedpokoju itp. – naliczenie punktacji wymaga potwierdzenia przez zarządcę, właściciela mieszkania lub budynku, dysponenta. Punktacja nie podlega sumowaniu z punktacją przydzielaną na podstawie kryteriów z poz. 4a i 4b.
	1) osoby samotne	8 pkt	
	2) z dziećmi	10 pkt	
9. Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych przez okres co najmniej 3 miesięcy.		Przebywanie w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych wymaga pisemnego poświadczenia tego faktu przez kierownika placówki
	1) osoby samotne	8 pkt	
	2) z dziećmi	10 pkt	
	3) przebywanie poza wyżej wymienionymi placówkami	4 pkt	
10. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) Zaległości czynszowe ponad 3 - miesięczne	- 5 pkt	Wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za zapłatę czynszu.
	2) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną	- 10 pkt	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu lub instytucji zajmujących się sprawami rodzin.
	3) Wyrok sądowy orzekający o eksmisji z lokalu	-10 pkt	Punktacja naliczana jest na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.
	4) Zbycie bądź pozbawienie w skutek licytacji komorniczej posiadanego wcześniej mieszkania lub domu.	-15 pkt	Odliczenie punktów następuje na podstawie zebranych dokumentów, oświadczenia strony, indywidualnie dla każdej sytuacji przez komisję mieszkaniową.
	5) Samowolne zajęcie lokalu	-15 pkt	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy.

Uzasadnienie

W związku z nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2021), która weszła w życie z dniem 1 lipca 2021 r., należało dokonać zmian w dotychczasowym regulaminie określającym zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.