**UCHWAŁA NR ………………..**

**RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI**

**z dnia ……………….. 2016 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starogard Gdański**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm. ) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ), uchwala się, co następuje:

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starogard Gdański.

2. Wynajmującym i zarządzającym lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy Starogard Gdański jest Gminny Zakład Usług Komunalnych w Jabłowie.

3. Dysponentem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starogard Gdański jest Wójt Gminy Starogard Gdański.

**§ 2.** Gmina Starogard Gdański realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale mieszkalne na czas nieoznaczony, socjalne, zamienne i pozostałe lokale mieszkalne.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Starogard Gdański;
2. **Wójcie –** należy przez to rozumieć Wójta Gminy Starogard Gdański;
3. **uchwale –** należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
4. **zasobie –** należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starogard Gdański, zarządzane przez Gminny Zakład Usług Komunalnych w Jabłowie.
5. **osobie bliskiej** – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych i pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające, przysposobione i powinowate w pierwszej linii.

**§ 4.** 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu, zamiany i sprzedaży wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i zamiennych, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

3. Sprzedaż wolnych lokali powinna następować z uwzględnieniem konieczności zapewnienia prawidłowego wykonania zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

4. Zasady i tryb sprzedaży regulują odrębne przepisy.

**Rozdział II**

**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje prawo do lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz zasada zastosowania obniżek czynszu**

**§ 5.** Prawo do wynajęcia lokalu z zasobu gminy mają osoby spełniające łącznie warunki:

1. zameldowane są na stałe na terenie Gminy przez okres co najmniej 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu lub innej nieruchomości.
2. zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub powierzchnia mieszkalna ( tzn. suma powierzchni pokoi w lokalu ) w przeliczeniu na jedną osobę zameldowaną na pobyt stały w lokalu, z którego składany jest wniosek jest mniejsza niż 6 m2.
3. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na jedną osobę uzasadniająca oddanie lokalu w najem:
4. na czas nieoznaczony nie może przekroczyć 100 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych lub 150 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych,
5. lokalu socjalnego nie może przekroczyć 60 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych lub 90 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych.

**§ 6.** 1.Za dochód uważa się sumę wszelkich przychodów wnioskodawcy i wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, pomniejszoną o:

1. koszty uzyskania przychodu;
2. obciążenie podatkiem dochodowym od osób fizycznych;
3. składki na ubezpieczenia zdrowotne określone w przepisach o powszechnym ubezpieczeniu w NFZ;
4. składki na ubezpieczenia społeczne określone w odrębnych przepisach.

2. Do dochodu nie wlicza się:

 a) dodatków dla sierot zupełnych;

 b) zasiłków pielęgnacyjnych;

 c) zasiłków okresowych z pomocy społecznej;

 d) jednorazowych świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej;

 e) wartości świadczeń w naturze z pomocy społecznej;

 f) dodatku do zasiłku rodzinnego z tytułu urodzenia dziecka;

 g) dodatku mieszkaniowego;

 h) nagród jubileuszowych wynikających ze stosunku pracy,

 i) świadczenia z **programu rodzina 500 plus.**

**§ 7.** W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 75 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 50 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 20 %.

**Rozdział III**

**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia**

**umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu**

**§ 8.** 1.Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1**,** przysługuje osobom, które spełniają łącznie poniższe warunki:

1. są lokatorami lokali nie nadających się na pobyt stały ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie powstał z ich winy;
2. wywiązują się regularnie z obowiązku uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela;

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1, mają również osoby, w których rodzinie występuje przemoc potwierdzona odpowiednimi dokumentami ( np. błękitna karta ) lub wyrokiem sądu.

**§ 9**. 1.Poza kolejnością prawo do lokalu socjalnego mają osoby, które:

1. nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego;
2. opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub pieczę zastępczą – pod warunkiem, że przed umieszczeniem w tej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i zwrócą się z wnioskiem o najem lokalu w okresie do 3 lat od dnia uzyskania pełnoletniości;
3. zajmują lokale w budynkach zagrażających katastrofie budowlanej potwierdzonych odpowiednimi dokumentami wydanymi przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.
4. utraciły na terenie Gminy mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru bądź innych zdarzeń losowych;

2. Do wymienionych w ust. 1 poza kolejnością praw nie stosuje się kryteriów zawartych w **§** 5 ust. 3.

**Rozdział IV**

**Tryb rozpatrywania wniosków i kolejność zawierania umów**

**§ 10.** 1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek o najem lokalu z zasobu gminy.

2. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oświadczenia o:

1. stanie cywilnym, liczbie osób, pokrewieństwie osób, który m ma być przydzielony lokal z zasobu gminy;
2. posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości;
3. opisie zajmowanego mieszkania tj. liczbie pokoi i innych pomieszczeń wraz z ich powierzchnią;
4. zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz na pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania.
5. Oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej wynikającej ze stosowanych przepisów Kodeksu karnego.
6. Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie o wysokości dochodów z ostatnich 6 miesięcy wnioskodawcy i wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

**§ 11.**  Wpis osób na listę ustalany jest w oparciu o kryteria określone w uchwale, w kolejności według daty złożenia wniosku o najem lokalu, z uwzględnieniem zapisów **§ 8** i  **§ 9.**

**§ 12.** 1.Zawarcie umowy najmu poprzedza każdorazowo ponowna weryfikacja wniosku pod względem spełniania przez wnioskodawcękryteriów określonych w uchwale.

2. Wskazanie osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu dokonuje powołana z drodze Zarządzenia Wójta Komisja Mieszkaniowa.

3. Decyzję o wyborze osób, z którymi nawiązana będzie umowa najmu zatwierdza Wójt.

**§ 13.** Wnioskodawcę skreśla się z listy osób zakwalifikowanych do najmu, w przypadku:

1. niezłożenia bez usprawiedliwienia aktualnych dokumentów służących do weryfikacji wniosku;
2. braku spełnienia kryteriów, o których mowa w uchwale, stwierdzonych w związku z ponowną weryfikacją;
3. odmowy przez wnioskodawcę podpisania umowy najmu lokalu, do którego został skierowany.

 **Rozdział V**

**Zasady zamiany lokali mieszkalnych**

**§ 14.** 1. Zamiana mieszkań między najemcami może być dokonana za zgodą wynajmującego oraz po spełnieniu warunków:

1. najemcy nie posiadają zadłużeń z tytułu czynszu najmu,
2. umowy o najem lokalu zawarte są na czas nieoznaczony,

2. Zamiana lokali możliwa jest tylko wówczas, jeżeli wszystkie osoby zameldowane w lokalu przeprowadzą się do lokalu zamiennego.

**§ 15**. 1. W przypadkach uzasadnionych względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanych zaświadczeniem lekarskim lub znacznego zwiększenia liczebności rodziny, może być na wniosek najemcy dokonana zamiana na inny, wolny lokal z zasobu Gminy.

2. Wójt może zaproponować zamianę lokalu pod warunkiem, ze proponowany do zamiany lokal jest dostosowany ( w szczególności w zakresie powierzchni, kondygnacji, wyposażenia ) do struktury rodziny wnioskodawcy.

**Rozdział VI**

**Inne przypadki zawarcia umowy najmu**

**§ 16.** 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane również jako lokale socjalne, jeśli odpowiadają określonym warunkom i zostaną wykazane przez Wójta.

2. Wydzielenie lokali dla potrzeb, o których mowa w ust. 1odbywac się będzie w wyniku odzysku mieszkań lub adaptacji na cele mieszkaniowe lokali niemieszkalnych.

**§ 17.** 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy - może zostać zawarta umowa na czas nieoznaczony lub oznaczony, jeżeli są osobami bliskimi w rozumieniu uchwały, a zamieszkiwały z najemcą stale do chwili jego śmierci.

2. Do osób, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się postanowień § 5.

3. Z osobami, które należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i zamieszkują stale z najemcą, co najmniej 5 lat do dnia złożenia wniosku **-** za pisemną zgodą najemcy może zostać zawarta umowa najmu na lokal przez nich zajmowany w przypadku, gdy najemca uprawniony jest do pobierania zasiłku pielęgnacyjnego, albo wymaga stałej opieki ze względu na stan zdrowia potwierdzony orzeczeniem lekarskim.

**§ 18.** Z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek jego zadłużenia - może zostać zawarta ponownie umowa najmu na lokal przez nich zajmowany lub inny zaproponowany przez Wójta, po uregulowaniu wszystkich zaległości z tytułu najmu.

**§ 19.** Z najemcą zajmującym lokal socjalny po upływie okresu najmu, nie spełniającym kryterium wskazanego w **§** 5 ust. 3 dla lokalu socjalnego ustala się w miejsce czynszu najmu odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego do czasu znalezienia przez najemcę innego lokalu lub zaproponowania przez Gminę innego lokalu z zasobu, jeśli najemca spełnia kryteria **§** 5 ust. 3 dla lokalu komunalnego.

**§ 20.**  Lokale mieszkalne, w których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m2 w pierwszej kolejności oddawane są rodzinom wielodzietnym lub wielopokoleniowym, spełniającym warunki określone w uchwale.

**Rozdział VII**

**Postanowienia końcowe**

**§ 21.** Traci moc Uchwała Nr VI/39/2003 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27 lutego 2003 r. z późniejszymi zmianami w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starogard Gd.

**§ 22.** Do wniosków o przydział lokalu złożonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe, chyba, że przepisy niniejszej uchwały są dla nich korzystniejsze.

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**

 **Jacek Olszewski**