

**Uchwała Nr XXV/296/2013**  
**Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim**  
**z dnia 29 stycznia 2013r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasto Stargard Szczeciński i pomieszczeń tymczasowych oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz.1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz.1218, z 2010 r. Nr 3, poz.13, z 2011 r. Nr 224, poz.1342 oraz z 2012 r. poz. 951) uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa w szczególności zasady i warunki:

- 1) wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, o których mowa w pkt 1 i sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
- 3) wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>;
- 4) wynajmowania pomieszczeń tymczasowych;
- 5) zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a także pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 6) postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej Miasto realizuje poprzez wykorzystanie swojego własnego zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskiwania lokali od innych właścicieli.

3. Do lokali podnajmowanych przez Miasto stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, chyba że przepisy uchwały stanowią inaczej.

4. Umowy podnajmu na lokale pozyskane zawiera się na czas nie dłuższy niż określony w umowie najmu z właścicielem.

5. Lokale wspomagane, usytuowane w zasobie komunalnym miasta lub w ramach lokali pozyskanych znajdujących się na mocy stosownych porozumień w dyspozycji Miasta, zasiedlane są na zasadach określonych w programach realizacji tej

formy mieszkalnictwa określonych w szczególności w niniejszych porozumieniach lub regulaminach funkcjonowania danych lokali wspomaganych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę – Miasto Stargard Szczeciński;
- 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński;
- 3) stargardzkiej wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców miasta Stargard Szczeciński;
- 4) mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć zasób w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) wynajmującym – należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, działającą na zasadach określonych w zawartej z Miastem umowie o zarządzanie, z którą lokator związany jest umową najmu lokalu;
- 6) Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Miasta lub podmiotu gospodarczego, któremu Miasto na zasadzie odrębnej umowy powierzyło administrowanie mieszkaniowym zasobem Miasta, a zwłaszcza rozpatrywanie i załatwianie wniosków w sprawach o nawiązanie stosunku prawnego do lokalu, w sprawach o rozwiązywanie umów najmu lokalu, gospodarowanie zasobem lokali socjalnych, tworzenie listy osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych, zamiennych i docelowych, realizację przydziałów lokali osobom umieszczonym na listach, dostarczanie lokali socjalnych osobom uprawnionych na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, zamiany mieszkań i inne czynności wynikające z ustawy i niniejszej uchwały;
- 7) Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zespół wyłoniony spośród pracowników Urzędu Miejskiego, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i wynajmującego, powołany do rozpatrywania spraw mieszkaniowych w zakresie ustalonym w niniejszej uchwale;
- 8) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 9) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 10) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 11) lokalu socjalnym o podwyższonym standardzie – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny położony w budynku wzniesionym lub adaptowanym na lokale socjalne na podstawie przepisów prawa budowlanego wydanych po 1995 roku, wyposażony w łazienkę i WC, z centralnym ogrzewaniem wraz z podstawowymi instalacjami;
- 12) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 13) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;

- 14) lokalu docelowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 15) lokalu pozyskanym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty Miastu przez innego właściciela w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 16) mieszkalnictwie wspomagany – należy przez to rozumieć:
- a) mieszkania chronione w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej;
  - b) lokale wspomagane wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami, realizowane przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o., w oparciu o zasób komunalny miasta i w budynkach mieszkalnych wybudowanych zazwyczaj przy współudziale finansowym Miasta, w szczególności w ramach programu „Potrzebny Dom”, służące jako forma pomocy udzielanej osobom zamieszkującym w tych lokalach, pod opieką specjalistów przygotowujących je do samodzielności, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu i w środowisku w integracji ze społecznością lokalną lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę; w szczególności jest to realizacja mieszkań:
    - dla osób niepełnosprawnych – podprogram „Bez Barier”,
    - dla osób sędziwych – podprogram „Nie Sami”,
    - dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej – podprogram „Na Start”,
    - dla osób bezdomnych opuszczających schroniska, w których przeszli proces reintegracji społecznej i zawodowej;
- 17) lokalu wspomagany – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany osobom spełniającym wymagania, o których mowa w programie „Potrzebny Dom” wymienionym w pkt 16 lit. b;
- 18) dochódzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 19) programie gospodarowania – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard Szczeciński.

**§ 3. 1.** Lokale wynajmowane są osobom pełnoletnim – członkom stargardzkiej wspólnoty samorządowej, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego oraz osób, o których mowa w § 24 ust. 2.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobą nie będącą członkiem stargardzkiej wspólnoty samorządowej jest możliwe w przypadku uzyskania przez tę osobę lokalu w

drodze zamiany albo lokalu powstałego w wyniku adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego w budynku stanowiącym własność Miasta na podstawie uzyskanej wcześniej zgody na przebudowę, wydanej na podstawie odrębnych przepisów.

3. W przypadkach:

- 1) wynikających z obowiązków nałożonych na Miasto na podstawie odrębnych przepisów lub wynikających ze zwyczajów międzynarodowych;
  - 2) związanych z wykonywaniem pracy szczególnie ważnej dla Miasta lub innej sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Miasta,
- zgoda na wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas oznaczony lub nieoznaczony wydaje Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim.

4. Lokale mogą być za zgodą Prezydenta Miasta wynajmowane na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

5. Lokale mogą być za zgodą Prezydenta Miasta przeznaczane na realizację programów mających na celu przygotowanie osób tam zamieszkujących do usamodzielnienia się.

§ 4. 1. W mieszkaniowym zasobie Miasta wydziela się część lokali z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne.

2. Liczba wydzielonych lokali socjalnych powinna w miarę możliwości odpowiadać bieżącym potrzebom.

3. Zakwalifikowania lokalu do wynajmu jako lokal socjalny dokonuje wynajmujący w zgodzie z zasadami określonymi w programie gospodarowania.

4. Lokale socjalne mogą być przedmiotem zamiany.

5. Rejestr lokali socjalnych prowadzi Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

§ 5.1. Miasto tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych zgodnie z zasadami określonymi w programie gospodarowania.

2. Pomieszczenia tymczasowe Miasto przeznacza do wynajmu w wypadkach przewidzianych w ustawie.

§ 6. 1. Przedmiotem najmu lokali powinny być lokale samodzielne w rozumieniu przepisów zawartych w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

2. Lokale ze współużywalnością pomieszczeń pomocniczych (kuchnie, przedpokoje, ustępy, łazienki) podzielone odrębnymi tytułami prawnymi, w których część została uwolniona od praw i rzeczy, powinny być w uzasadnionych przypadkach scalane w celu usamodzielnienia.

3. Dopuszcza się ponowny wynajem uwolnionej części lokalu, jeżeli scalenie lokalu ze względu na potrzeby mieszkaniowe jest społecznie nieuzasadnione.

4. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 2 i 3, podejmuje wynajmujący.

§ 7. W przypadku śmierci najemcy, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego ustala krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego i zawiadamia je o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków, jakie przysługiwały zmarłemu najemcy.

**§ 8.** 1. Do obowiązków wynajmującego należą zadania i czynności, o których mowa w art. 6a ustawy oraz w art. 61 i 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

2. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

3. Pomieszczenia przynależne, a w szczególności piwnica, komórka, garaż, mogą być położone w budynku lub w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

4. Jedno pomieszczenie przynależne przeznaczone na cele składowe związane z użytkowaniem lokalu przydziela się nieodpłatnie.

5. Wzory umów najmu lokalu docelowego i socjalnego, wzór protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu oraz wzór oferty, o której mowa w § 33 ust. 2, ustala wynajmujący.

**§ 9.** 1. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu docelowego lub zamiennego w najem bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne, w oparciu o przepisy § 22.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu wraz z zakresem niezbędnych do wykonania prac przez przyszłego najemcę, których wartość kosztorysowa przekracza kwotę 8.000 zł podawany będzie do publicznej wiadomości poprzez jego dwukrotne wywieszenie w siedzibie Miasta i wynajmującego na okres 14 dni.

3. Osoby ujęte na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego lub w rejestrze zamian z urzędu, zainteresowane przydziałem lokalu ujętego w wykazie, o którym mowa w ust. 2, mogą zgłaszać wnioski o jego przydział w okresie wywieszenia wykazu, przy czym pierwszeństwo przydziału przysługuje osobom ujętym w rejestrze zamian z urzędu. Zgłoszenia mogą dotyczyć lokalu odpowiedniego dla danej grupy osobowej.

4. Wysokość i zasady zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych we własnym zakresie oraz warunki przygotowania przez nich lokalu po jego opróżnieniu, zostaną określone w odrębnej umowie.

5. Uwolniony lokal może być ujęty w wykazie, o którym mowa w ust. 2, nie więcej niż dwukrotnie. W przypadku braku w tym czasie osób chętnych do wykonania remontu, przygotowanie lokalu do zasiedlenia wykona wynajmujący.

6. W przypadku ubiegania się o przydział lokalu do remontu dwóch lub więcej gospodarstw domowych, o przydzieleniu lokalu decyduje kolejność umieszczenia na liście z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Jeżeli do przydziału lokalu do remontu kwalifikują się gospodarstwa domowe z kilku grup osobowych, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

8. Jeżeli uwolniony lokal zostanie przeznaczony do remontu, a wartość kosztorysowa jego wykonania nie przekracza kwoty 8.000 zł, wynajmujący przedstawia osobie zakwalifikowanej do jego przydziału propozycję jego remontu przez tę osobę i na jej koszt lub przy dostarczeniu przez wynajmującego materiałów. W przypadku wyrażenia przez nią zgody postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio.

**§ 10.** Lokale socjalne oddawane w najem powinny być odnowione.

§ 11.1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu, o której mowa w art. 7 ustawy oraz w programie gospodarowania, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie powinna przekraczać:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 205% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 155% najniższej emerytury.

2. Warunki obniżania czynszu określa program gospodarowania.

## **Rozdział 2**

### **Warunki wynajmowania lokali docelowych**

§ 12.1. O najem lokalu docelowego mogą się ubiegać osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami miasta Stargard Szczeciński;
- 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:
  - a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu nie przekracza 5 m<sup>2</sup>. W przypadku gdy w lokalu docelowym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju, wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15 m<sup>2</sup> od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy ubiegającymi się o przydział lokalu docelowego są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie miasta Stargard Szczeciński, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach, w przypadku gdyby oboje zamieszkali w którymkolwiek z nich. Nie dotyczy osób, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie zamieszkują w nim w charakterze podnajemcy albo najemcy, w tym w lokalach o charakterze inkubatora oraz osób, o których mowa w ust. 2, lub
  - b) zamieszkują w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) spełnią kryteria dochodowe, o których mowa w § 13;
- 4) złożą wniosek o przydział lokalu.

2. Prawo do najmu lokalu docelowego z preferencją punktową mają wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej lub osoby opuszczające lokal wspomagany zrealizowany w ramach I etapu podprogramu „Na Start”, jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Stargardzie Szczecińskim ani też w pobliskiej miejscowości oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu docelowego i w okresie do 5 lat od opuszczenia ww. placówki lub lokalu wspomagane go złożą wniosek o przydział lokalu docelowego. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących.

3. Wynajem lokali z przeznaczeniem na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki następuje na zasadach ustalonych dla najmu lokali użytkowych z wyjątkiem czynszu, którego wysokość ustala się według przepisów określających zasady ustalania czynszu w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób Miasta oraz zasad określonych w § 46.

**§ 13.** 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu docelowego na czas nieoznaczony, powinna zawierać się w granicach:

- 1) 100 do 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 do 125% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W uzasadnionych przypadkach wysokość dochodu, o którym mowa w ust. 1, może być zwiększona:

- 1) o 20% w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) o 15% w gospodarstwie domowym 2-4-osobowym;
- 3) o 12% w gospodarstwie domowym 5-osobowym i większym.

Wnioski w tych sprawach rozpatruje Komisja Mieszkaniowa.

### **Rozdział 3**

#### **Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokali docelowych**

**§ 14.** 1. Wnioski o przydział lokali docelowych wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, przyjmuje i rozpatruje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

2. Wniosek powinien zawierać następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania;
- 2) dane eksploatacyjne lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca potwierdzone przez właściciela, zarządcę lub administratora;
- 3) dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku odpowiednio udokumentowany.

3. Termin składania wniosków upływa 31 sierpnia każdego roku.

4. Z zastrzeżeniem ust. 5, wnioski złożone po terminie, o którym mowa w ust. 3, będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

5. Z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy, wniosek złożony po terminie, o którym mowa w ust. 3, może być skierowany do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową.

**§ 15.** 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na kolejny rok tworzy Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań na podstawie zweryfikowanych wniosków nowoprzyjętych oraz wniosków osób ujętych na liście, z którymi do 15 września nie została zawarta umowa najmu lokalu docelowego.

2. Weryfikacja polega na sprawdzeniu, czy osoby te nadal spełniają warunki, o których mowa w § 12 ust 1.

3. Weryfikację przeprowadza Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań we wrześniu każdego roku.

4. Osoby, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie, umieszcza się w projekcie listy według grup osobowych odpowiadających liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, w kolejności wynikającej z ilości punktów przyznanych zgodnie z „Regulaminem przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych”, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. W przypadku gdy więcej niż jedno gospodarstwo domowe w danej grupie osobowej uzyska taką samą ilość punktów, o kolejności na liście decyduje data złożenia wniosku.

5. Jeżeli w okresie obowiązywania listy, do dnia zakończenia weryfikacji, liczba osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania ulegnie zmianie, wnioskodawcę na jego wniosek umieszcza się na liście w grupie osobowej odpowiadającej aktualnej liczbie członków gospodarstwa domowego.

6. Jeżeli w okresie do zakończenia weryfikacji gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego wykaże, że dochody jego są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o wynajęcie lokalu socjalnego, osobę tę, skreśla się z tej listy i umieszcza ją na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego w odpowiedniej grupie osobowej w kolejności wynikającej z ilości punktów przeliczonych w zakresie kryteriów, o których mowa w „Regulaminie przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych”, stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

7. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań po zbadaniu, że wnioskodawca spełnia kryteria wymienione w § 12 ust. 2 przyznaje mu 300 pkt i umieszcza go na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

**§ 16.** 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego poddaje się konsultacji społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań oraz poprzez wyłożenie do wglądu w Urzędzie Miejskim w Stargardzie Szczecińskim od 15 października do 15 listopada roku tworzenia listy.

2. Na końcu listy zamieszcza się informację o terminie i miejscu składania ewentualnych skarg, wniosków i odwołań.

**§ 17.** 1. Skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy przyjmuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań przez okres wywieszenia listy.

2. Z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy, skargi, wnioski i odwołania złożone po terminie, o którym mowa w ust. 1, ale nie później niż do dnia posiedzenia rozpatruje Komisja Mieszkaniowa.

3. Skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Komisja Mieszkaniowa do 30 listopada roku tworzenia listy.

4. Uwagi i wnioski wynikające z rozpatrzenia wniesionych skarg, wniosków i odwołań zawarte w protokole Komisji Mieszkaniowej zatwierdza Prezydent Miasta.



5. Z uwzględnieniem uwag i wniosków, wynikających z zatwierdzonego protokołu Komisji Mieszkaniowej, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań sporządza listę osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na dany rok, którą przedstawia do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta.

6. Lista obowiązuje do czasu wejścia w życie zatwierdzonej listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na kolejny rok i w tym czasie nie podlega żadnym zmianom.

7. W terminie 30 dni od daty zatwierdzenia listy Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań powiadamia wnioskodawców o miejscu na liście w określonej grupie osobowej.

## **Rozdział 4**

### **Realizacja listy osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych**

**§ 18.** 1. Przydziały lokali docelowych osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem § 23. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, pod warunkiem, że liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy w odpowiedniej grupie osobowej. W przeciwnym razie osobę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15, chyba że przyszły najemca lokalu, którego gospodarstwo domowe powiększyło się, wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni.

2. Wyboru osoby, której zostanie wskazany lokal do zasiedlenia, dokonuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań. W przypadku gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

3. Przy wskazywaniu lokalu do zasiedlenia należy kierować się normatywem powierzchni pokoi przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, który wynosi:

1) 12 – 20 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 7 – 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym,

- chyba że przyszły najemca lokalu wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni.

4. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu docelowym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

5. Konieczność zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W przypadku osób niepełnosprawnych, które legitymują się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004 r. oraz osób legitymujących się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy wymienionej w ust. 5, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

7. Dopuszcza się przekroczenie normatywu powierzchni pokoi:

- 1) do 30% albo
  - 2) do 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej lokalu nie przekracza 60%
- jeżeli nadwyżka powierzchni nie stanowi odrębnego pokoju albo
  - jeżeli lokal podlega scaleniu w celu usamodzielnienia w związku ze sprzedażą.

**§ 19.** 1. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu docelowego do zasiedlenia Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań sprawdzi:

- 1) czy wysokość dochodów tej osoby mieści się w granicach określonych w § 13, przy czym w przypadku przydziału lokali docelowych kategorii od II do E dochód ten musi się mieścić w granicach:
  - a) w gospodarstwie domowym 1-osobowym: 150% do 175% najniższej emerytury;
  - b) w gospodarstwie domowym 2-osobowym: 90% do 125% najniższej emerytury;
  - c) w gospodarstwie domowym 3-osobowym: 70% do 125% najniższej emerytury;
  - d) w gospodarstwie domowym 4-osobowym: 65% do 125% najniższej emerytury;
  - e) w gospodarstwie domowym 5-osobowym: 60% do 125% najniższej emerytury;
  - f) w gospodarstwie domowym 6-osobowym i większym: 50% do 125% najniższej emerytury,i jego źródłem nie mogą być wyłącznie świadczenia wypłacane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej z zastrzeżeniem przypadków szczególnych, które są rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową; jeżeli warunek ten nie jest spełniony lub nie ma możliwości jego sprawdzenia, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15;
- 2) czy osoba ta, jeżeli była najemcą lokalu socjalnego, do którego utraciła prawo do przedłużenia umowy najmu, nie zalega z opłatami za używanie lokalu; w przypadku:
  - a) stwierdzenia zaległości – osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15,
  - b) braku zaległości – przydział lokalu nie może nastąpić, jeżeli uregulowanie zaległości było wynikiem ich całkowitego umorzenia w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę wskazania lokalu; w takim przypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu upływu ww. okresu,
- 3) czy osoba ta spełnia warunki określone w § 12 ust. 1 pkt 1 i 2.

2. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego wybranej osoby jest na poziomie uprawniającym do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego, określonym w § 26 ust. 1 pkt 2, a liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego w odpowiedniej grupie osobowej, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań, na jej wniosek, wskaże tej osobie do zasiedlenia lokal

socjalny poza kolejnością. W innym wypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

3. Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, pomija się w kolejności przydziału do czasu ustania odosobnienia.

4. W przypadku, gdy w budynku pozyskano do zasiedlenia kilka lokali mieszkalnych, które mogą być przedmiotem najmu dla określonej grupy osobowej, stosuje się następujące zasady:

- 1) wytypowane do przydziału osoby dokonują wyboru lokalu w kolejności umieszczenia na liście;
- 2) w przypadku, gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych z listy, o kolejności wyboru lokalu decyduje ilość posiadanych punktów.

Jeżeli osoba, której wskazano kilka lokali do wyboru w jednej lokalizacji, odmówi przyjęcia któregośkolwiek z nich, zalicza się tej osobie jedną odmowę.

5. Osoby, którym wskazane zostały lokale do zasiedlenia, powinny w ciągu 3 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań w celu złożenia oświadczenia o przyjęciu lokalu do najmu pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnują. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

6. Osobie, której Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań wskaże do zasiedlenia lokal, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia w danym roku - pomija się ją w kolejności przydziału do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

**§ 20.** Wysokość pobranej kaucji mieszkaniowej, o której mowa w art. 6 ustawy, powinna być uzależniona od kategorii wartości użytkowej przydzielonego lokalu. Zasady i warunki pobierania kaucji mieszkaniowej określa Prezydent Miasta zarządzeniem.

**§ 21.1.** Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, pomimo spełniania warunków określonych w § 19 ust. 1, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do osób, które:

- 1) są najemcami lub podnajemcami lokali o charakterze inkubatora zrealizowanych w ramach mieszkalnictwa wspomagane;
- 2) nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie zamieszkują w jego lokalu w charakterze najemcy lub podnajemcy,

**§ 22.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu przysługuje osobom, które zgłosiły chęć najmu lokalu wytypowanego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy na zasadach określonych w § 9.

**§ 23.** 1. W ciągu roku Prezydent Miasta może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego do 5 lokali docelowych następującym osobom:

- 1) wymienionym w §12 ust. 2;
- 2) opuszczającym lokale wspomagane inne niż określone w pkt 1, których były najemcami lub podnajemcami, w tym w szczególności lokale o charakterze inkubatorów;
- 3) rodzinom bezdomnym, których bezdomność trwa co najmniej od 12 miesięcy, z dziećmi do lat 18, przebywającym w noclegowni, schronisku, domu dla bezdomnych lub innym miejscu do tego przeznaczonym, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego znajdują się w sytuacji uzasadniającej przydzielenie im lokalu poza kolejnością, w szczególności pozytywnie zakończą proces reintegracji zawodowej i społecznej;

2. Przydział lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, następuje na ich wniosek złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań w szczególności wraz z pozytywną opinią:

- 1) dyrektora placówki bądź opiekuna mieszkalnictwa, w którym przebywają lub komisji ds. inkubatora;
- 2) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wyrażoną w wywiadzie środowiskowym;
- 3) Komisji Mieszkaniowej.

3. Jeśli osoba odmówi podpisania umowy lub nie stawi się w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań w celu zawarcia umowy najmu w terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przydziale, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji.

## **Rozdział 5**

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

**§ 24.1.** Wynajmujący może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w § 18 ust. 1, z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały z nim przez co najmniej 3 lata, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w § 11 ust. 1, z najemcą została rozwiązana umowa najmu, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych; te same warunki powinna spełniać osoba wskazana przez najemcę, który zamierza lokal opuścić i zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie przez niego wskazanej;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, są jednak:

- a) osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
  - b) zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
  - c) osobami umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
  - d) dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta albo konkubiny,  
jeżeli zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 3 lata, albo zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez 12 miesięcy do chwili śmierci w celu sprawowania faktycznej opieki, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w § 11 ust. 1, lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, a z najemcą, który lokal opuścił, została rozwiązana umowa najmu;
- 3) zamieszkują w lokalu, którego najemca nie zamierza opuścić, ale z powodu podeszłego wieku, stanu zdrowia lub innej szczególnej okoliczności (np. w związku z ofertą sprzedaży lokalu), zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu osobie przez niego wskazanej, wspólnie z nim zamieszkałej, jeżeli osoba wskazana przez najemcę:
- a) należy do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego,
  - b) należy do osób bliskich najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
  - c) jest zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
  - d) umieszczona była w rodzinie zastępczej najemcy,
  - e) jest dzieckiem zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny,  
przez co najmniej 3 lata zamieszkiwała z najemcą, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe i ponosiła ciężary utrzymania lokalu, jeżeli jednocześnie osoba ta nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 11 ust. 1, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych;
- 4) pozostali w lokalu po śmierci najemcy, albo pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę, są osobami obcymi w stosunku do najemcy, a w lokalu tym zamieszkiwały w charakterze podnajemcy za zgodą wynajmującego przez co najmniej 3 lata, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego i spełniają warunki, o których mowa w § 13, oraz ubiegają się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta (są umieszczone na liście), opłacają odszkodowanie za używanie lokalu, a lokal nie jest zadłużony;
- 5) zamieszkują w lokalu podzielonym odrębnymi tytułami prawnymi, w którym część lokalu objęta tytułem została uwolniona, a najemca pozostałej części lokalu złożył wniosek o scalenie lokalu i przyznanie w najem całości w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu po scaleniu na własność. Warunkiem jest, aby najemca ubiegający się o scalenie lokalu nie zalegał z opłatami z tytułu czynszu i opłat niezależnych, które jednocześnie wnoszone są bez korzystania z dodatku mieszkaniowego lub obniżki czynszu, a powierzchnia pokoi po scaleniu nie odbiegała od normatywu, o którym mowa w § 18 ust. 3, 4 i 7;
- 6) zamieszkują w lokalu, do którego utraciły tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, lokalu jednak nie opuścili, a wyrażą zgodę na objęcie

wskazanego przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań lokalu o niższych opłatach oraz realizują warunki zarządzenia Prezydenta Miasta lub decyzji Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej dotyczących oddłużenia ich zaległości;

- 7) pozostali w lokalu opuszczonym przez osobę, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, zamieszkiwały z nią przez co najmniej 3 lata, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu, są jedną z osób wymienionych w pkt 3 lit. a do e, wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu, uregulują w całości dług ciążący na lokalu, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 11 ust. 1 oraz zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu;
- 8) zamieszkują przez co najmniej 3 lata w lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jednak nadal przebywa w lokalu i nie jest zainteresowana uregulowaniem długu, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu, są jedną z osób wymienionych w pkt 3 lit. a do e, spłacą zaległość ciążącą na lokalu w całości, wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu oraz zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu, a dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 11 ust. 1.

2. W okolicznościach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 3, na wniosek Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący może wyrazić zgodę na przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie niepełnoletniej.

3. Zgoda wynajmującego na nawiązanie najmu na zasadach określonych w ust. 1 może dotyczyć lokalu zajmowanego dotychczas albo innego lokalu wskazanego przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

4. Wnioski w sprawach, o których mowa w ust. 1, przygotowuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań z własnej inicjatywy lub na wniosek osoby zainteresowanej, po ustaleniu spełnienia określonych przesłanek, w tym w szczególności po przeprowadzeniu postępowania w celu zweryfikowania faktu zamieszkiwania w lokalu.

5. Osoby, którym wynajmujący nie wyraził zgody na przyznanie tytułu prawnego do lokalu lub nie przyjął lokalu wskazanego przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań, obowiązane są lokal opuścić pod rygorem wystąpienia wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję.

## **Rozdział 6**

### **Zasady przydzielania lokali zamiennych**

**§ 25.** 1. Wynajmujący zapewnia lokale zamienne osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Miasta, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru, modernizacji lub remontu budynku;
- 2) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Miasta, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej jednak niż na rok;
- 3) zamieszkują w lokalach wymagających opróżnienia, o których mowa w art. 32 ustawy;

- 4) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach użyteczności publicznej stanowiących własność Miasta, które po wykonaniu prac adaptacyjnych zostaną przeznaczone na cele użytkowe;
- 5) zobowiązane są opróżnić lokal użyczony lub wynajęty Miastu w związku z upływającym terminem dysponowania tym lokalem;
- 6) uzyskają prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego lub zawartej z Miastem ugody;
- 7) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Miasta i otrzymały ofertę nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu i Miasto wypowiedziało najemcy umowę najmu w trybie przepisów art. 21 ust. 4 ustawy,
- 8) zajmują lokal stanowiący własność Miasta, położony w budynku przeznaczonym do zbycia nieruchomości gruntowej zabudowanej,
- 9) utraciły możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.

2. Wykaz najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego, opracowany przez wynajmującego oraz wykaz budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 1-8 na dany rok zatwierdza Prezydent Miasta. W sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 9, decyzję o przyznaniu lokalu zamiennego podejmuje Prezydent Miasta, na wniosek wynajmującego, niezwłocznie.

3. Przydziały lokali zamiennych w danym roku Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań realizuje według bieżących potrzeb.

4. Pierwszeństwo przydziału lokalu zamiennego mają osoby wymienione w ust. 1 pkt 9 oraz osoby zajmujące lokale, w których występuje zagrożenie życia lub mienia stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego.

5. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt 2, w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 7**

### **Warunki wynajmowania lokali socjalnych oraz lokali socjalnych o podwyższonym standardzie**

§ 26. 1. O najem lokalu socjalnego lub lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami miasta Stargardu Szczecińskiego;
- 2) wykazują, że gospodarstwo domowe osiąga dochód, który w przeliczeniu na osobę nie przekracza:
  - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:

- a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu nie przekracza 5 m<sup>2</sup>. W przypadku gdy w lokalu socjalnym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju, wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15 m<sup>2</sup> od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy ubiegającymi się o przydział lokalu socjalnego są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie miasta, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach, w przypadku, gdyby obydwójce zamieszkali w którymkolwiek z nich. Nie dotyczy to osób, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie w nim zamieszkują w charakterze najemcy albo podnajemcy, w tym w lokalach o charakterze inkubatora oraz osób, o których mowa w ust. 2 lub
- b) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) złożą wniosek o przydział lokalu.

2. Prawo do najmu lokalu socjalnego z preferencją punktową mają wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej lub osoby opuszczające lokal wspomagany zrealizowany w ramach I etapu podprogramu „Na Start”, które nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Stargardzie Szczecińskim ani też w pobliskiej miejscowości, wykażą dochód uprawniający je do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego oraz złożą w okresie do 5 lat od opuszczenia placówki lub lokalu wspomagane wniosek o przydział lokalu socjalnego. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu socjalnego na ogólnych zasadach.

**§ 27.** Lokale socjalne o podwyższonym standardzie mogą zostać zasiedlone przez osoby opuszczające lokale wspomagane, osoby ujęte na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego lub ujęte w rejestrze zamian z urzędu, należące w szczególności do następującego kręgu osób:

- 1) rodziny z co najmniej jednym dzieckiem w wieku do lat 16, zamieszkujące w budynkach lub lokalach wymagających uwolnienia ze względu na stan techniczny, w których występuje zagrożenie życia lub mienia, stwierdzone decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;
- 2) rodziny bezdomne z co najmniej jednym dzieckiem do lat 16, zamieszkujące co najmniej od pół roku w noclegowni, schronisku, domu dla bezdomnych lub innym miejscu do tego przeznaczonym;
- 3) rodziny z co najmniej jednym dzieckiem do lat 16, zamieszkujące co najmniej od roku w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich zamieszkałych w lokalu osób jest poniżej 3 m<sup>2</sup>/osobę;



- 4) pełnoletnich wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej w celu usamodzielnienia się.

## **Rozdział 8**

### **Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu socjalnego**

**§ 28.** 1. Przy rozpatrywaniu wniosków o przydział lokali socjalnych osobom spełniającym warunki, o których mowa w § 26 ust. 1, przepisy § 14 do 17 stosuje się odpowiednio.

2. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań po zbadaniu, że wnioskodawca spełnia kryteria wymienione w § 26 ust. 2 przyznaje mu 300 pkt i umieszcza go na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego.

3. Wnioski o dostarczenie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań umieszcza w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego w kolejności ich wpływu.

## **Rozdział 9**

### **Realizacja listy osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych oraz zasady dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu**

**§ 29.** 1. Przydziały lokali socjalnych Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań realizuje w kolejności ich uwalniania według zasady: 1 lokal dla osób z rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, 2 lokale dla osób z listy osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Z zasady, o której mowa w ust. 1, wyłącza się uwolnione lokale socjalne, składające się z 1 pomieszczenia. Lokale te będą przydzielane osobom ujętym w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego według kolejności umieszczenia w rejestrze w poszczególnych grupach osobowych.

3. W szczególnych przypadkach, na wniosek Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący może przydzielić lokal socjalny z pominięciem zasady, o której mowa w ust. 1.

4. W przypadku rodzin wieloosobowych, z braku odpowiedniego pod względem powierzchni pokoi lokalu, mogą być przydzielone dwa lub więcej lokali spełniających łącznie warunki określone dla lokalu socjalnego.

**§ 30.** 1. Przydziały lokali socjalnych osobom ujętym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zgodnie z zasadą określoną w § 29 ust. 1, w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem § 32. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, pod warunkiem, że liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego tej osoby przewyższa liczbę

punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy w odpowiedniej grupie osobowej. W przeciwnym razie osobę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu socjalnym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

3. Konieczność zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W przypadku osób niepełnosprawnych, które legitymują się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004 r. oraz osób legitymujących się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy wymienionej w ust. 3, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

5. Wyboru osoby, której zostanie wskazany lokal socjalny do zasiedlenia, dokonuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań. W przypadku, gdy do przydziału lokalu socjalnego kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

6. Osobę samotną pozostającą w odosobnieniu pomija się do czasu ustania odosobnienia.

7. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu socjalnego do zasiedlenia należy sprawdzić, czy osoba ta nadal spełnia warunki, o których mowa w § 26 ust. 1.

8. W przypadku stwierdzenia, że osoba wybrana nie spełnia warunków wymienionych w § 26 ust. 1 lub gdy nie ma możliwości ich sprawdzenia, pomija się ją do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

9. Jeżeli jednak dochód gospodarstwa domowego tej osoby jest na poziomie, o którym mowa w § 13, umożliwiającym jej ubieganie się o przydział lokalu docelowego, a liczba punktów na liście socjalnej tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszym miejscu listy osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych w odpowiedniej grupie osobowej, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań przydzieli tej osobie, na jej wniosek, lokal docelowy poza kolejnością.

10. Osobie ujętej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, której Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań wskaże lokal socjalny do zasiedlenia, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu.

11. Jeżeli osoba ujęta na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia, pomija się ją w kolejności do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

12. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu na lokal docelowy wskazany do zasiedlenia w trybie przepisów ust. 10, osobę tę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

13. Osoba, która przyjęła wskazany do zasiedlenia lokal socjalny, powinna w ciągu 3 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się w Biurze Przydziału i Zamiany

Mieszkań w celu podpisania umowy najmu lokalu socjalnego pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnuje. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

**§ 31.** 1. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań dokonuje wyboru osób do zasiedlenia lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie spośród osób umieszczonych na liście uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, należących jednocześnie do kręgu osób wymienionych w § 27 pkt od 1 do 4, z największą liczbą punktów.

2. W pierwszej kolejności decyduje ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

3. Przepisy § 30 ust. 6-13 stosuje się odpowiednio.

**§ 32.** 1. W ciągu roku Prezydent Miasta może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego do 5 lokali socjalnych następującym osobom:

- 1) wymienionym w § 26 ust. 2;
- 2) opuszczającym lokale wspomagane inne niż określone w pkt 1, których były najemcami lub podnajemcami, w tym w szczególności lokale o charakterze inkubatorów;
- 3) rodzinom bezdomnym, których bezdomność trwa co najmniej od 12 miesięcy, z dziećmi do lat 18, przebywającym w noclegowni, schronisku, domu dla bezdomnych lub innym miejscu do tego przeznaczonym, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego znajdują się w sytuacji uzasadniającej przydzielenie im lokalu poza kolejnością, w szczególności pozytywnie zakończą proces reintegracji zawodowej i społecznej;

2. Przydział lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 następuje na ich wniosek złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań w szczególności wraz z pozytywną opinią:

- 1) dyrektora placówki bądź opiekuna mieszkalnictwa, w którym przebywają lub komisji ds. inkubatora;
- 2) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wyrażoną w wywiadzie środowiskowym;
- 3) Komisji Mieszkaniowej.

3. Jeśli osoba, której wskazano lokal, odmówi podpisania umowy lub nie stawi się w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań w celu zawarcia umowy najmu w terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przydziale, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

**§ 33.** 1. Dostarczanie lokali socjalnych osobom ujętym w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zgodnie z zasadą określoną w § 29 ust. 1, w kolejności umieszczenia w rejestrze w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem ust. 3, 4 i 6.

2. Ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wraz z projektem umowy najmu osobom, o których mowa w ust. 1, składa Prezydent Miasta lub wynajmujący.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które ujęte są w wykazie budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia.

4. W szczególnych przypadkach, na wniosek Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego poza kolejnością wynikającą z rejestru.

5. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym do nich na mocy wyroku sądu w odmienny sposób, w formie stosownego porozumienia zawartego pomiędzy Prezydentem Miasta i wierzycielem.

6. W przypadku zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 5, ustalone w nim zasady mają pierwszeństwo w realizacji przed zasadami określonymi w ust. 1.

7. Osoba, której złożono ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, podlega skreśleniu z rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję.

**§ 34.** 1. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, pomimo spełniania warunków określonych w § 26 ust. 1, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do osób, które:

- 1) są najemcami lub podnajemcami lokali o charakterze inkubatora zrealizowanych w ramach mieszkalnictwa wspomaganego;
- 2) nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie zamieszkują w jego lokalu w charakterze najemcy lub podnajemcy,

3. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony:

- 1) z osobami ujętymi na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego – na okres nie dłuższy niż 3 lata;
- 2) z osobami ujętymi w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – na 12 miesięcy.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, nie dłuższy niż 3 lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tj.:

- 1) nadal zamieszkuje w lokalu socjalnym;
- 2) spełnia kryteria, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt 2.

5. Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 26 ust.1 pkt 2, a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 13, wynajmujący, na jego wniosek, złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań może przekwalifikować zajmowany lokal socjalny na docelowy i zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony.

6. W przypadku uzyskania zgody, o której mowa w ust. 3 5, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań wykreśli przekwalifikowany lokal socjalny z rejestru, a osobę, z którą

zawarta została umowa na czas nieoznaczony, jeżeli oczekiwała na przydział lokalu docelowego z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

7. Jeżeli najemca lokalu docelowego o niskim standardzie, zakwalifikowanego do kategorii od III b lub IV wartości użytkowej w budynkach niezbywalnych, utraci tytuł prawny do zajmowanego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, i sąd wyda wobec tej osoby wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, a osoba ta dobrowolnie nie opróżni lokalu, wynajmujący może w szczególnie uzasadnionych przypadkach przekwalifikować ten lokal na lokal socjalny i zawrzeć z byłym najemcą umowę najmu tego lokalu na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

## **Rozdział 10**

### **Zasady przydzielania pomieszczeń tymczasowych**

§ 35. Wynajmujący w kolejności wpływu umieszcza w rejestrze wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego:

- 1) wnioski komorników sądowych o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, jeżeli dłużnik lub wierzyciel nie wskazali pomieszczenia tymczasowego;
- 2) wyroki orzekające eksmisję z powództwa Miasta, z których nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego.

§ 36. 1. Dostarczanie pomieszczeń tymczasowych osobom ujętym w rejestrze wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań w kolejności umieszczenia w rejestrze w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 5.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu pomieszczenia tymczasowego przysługuje osobom, które ujęte są w wykazie budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia.

3. W szczególnych przypadkach, na wniosek Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący wskaże dłużnikowi pomieszczenie tymczasowe poza kolejnością wynikającą z rejestru.

4. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczania pomieszczeń tymczasowych w odmienny sposób, w formie stosownego porozumienia zawartego pomiędzy Prezydentem Miasta i wierzycielem.

5. W przypadku zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 4, ustalone w nim zasady mają pierwszeństwo w realizacji przed zasadami określonymi w ust. 1.

6. Osoba, której wskazano pomieszczenie tymczasowe, podlega skreśleniu z rejestru wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego.

## **Rozdział 11**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali**

**§ 37.** 1. Zamiany lokali mieszkalnych podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy stronami zainteresowanymi zamianą w trybie przepisów § 39;
- 2) do uwolnionego lokalu wskazanego przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań w trybie przepisów § 40.

2. Wnioski w sprawach o zamianę lokali rozpatruje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

3. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje wynajmujący na wniosek zainteresowanego oraz Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań.

4. Zadaniem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań jest ułatwianie zamiany lokali wszystkim zainteresowanym, a w szczególności:

- 1) przygotowanie koncepcji dokonywania zamian oraz jej realizacja po uzyskaniu akceptacji Prezydenta Miasta;
- 2) udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) udzielanie pomocy osobom zainteresowanym zamianą lokali w załatwieniu związanych z tym formalności oraz zapewnianie ich realizacji;
- 4) prowadzenie rejestrów osób chcących zamienić zajmowany lokal, w tym rejestru osób ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o niższym czynszu w związku z ciążącymi na nich zaległościami czynszowymi;
- 5) wskazywanie osób chętnych do zamiany lokali;
- 6) inicjowanie zamiany lokali, a zwłaszcza wśród:
  - a) osób zamieszkujących w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, mających zaległości czynszowe na lokale o niższych opłatach,
  - b) najemców regularnie wnoszących opłaty czynszowe i zamieszkujących lokale o niskim standardzie na lokale o wyższym standardzie,
  - c) z przyczyn ekonomicznych,
  - d) w celu sprzedaży,
  - e) w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

5. Wynajmujący może promować w środkach masowego przekazu i w inny sposób korzyści, jakie mogą wynikać z zamiany lokali.

**§ 38.** 1. Najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy oraz osoby pełnoletnie wspólnie z nią zamieszkujące i uprawnione do zajmowania lokalu wyrażają zgodę na dokonanie zamiany.

2. Wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany lokali, w szczególności, gdy:

- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, zwłaszcza gdy w lokalu objętym zamianą zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę lub powierzchnia mieszkalna na osobę przekraczałaby minimalną powierzchnię określoną dla lokali socjalnych czy docelowych i nie ma innych uzasadnionych przyczyn do dokonania takiej zamiany;
- 2) nie został spełniony warunek, o którym mowa w ust. 1;

3) osoba, na której ciąży zaległości czynszowe, w wyniku zamiany uzyskałaby lokal o wyższych opłatach.

3. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta bez podania przyczyny.

4. Zamiana na lokal wymagający ponoszenia wyższych opłat czynszowych nie może nastąpić w przypadku gdy zainteresowany zalegał z opłatami za dotychczas zajmowany lokal, a uregulowanie tych zaległości było wynikiem:

- 1) całkowitego umorzenia w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę dokonania zamiany;
- 2) częściowego umorzenia w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę dokonania zamiany.

5. Jeżeli lokale, będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokale pozyskane będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, wydana zostanie zgoda warunkowa, a zawarcie umowy najmu nastąpi po uregulowaniu długu.

6. Zamiana lokali zadłużonych dopuszczalna jest bez konieczności uregulowania długu przed zawarciem umowy najmu, w przypadkach objęcia w drodze zamiany lokalu o niższej kategorii wartości użytkowej wskazanego przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

7. Jeżeli dłużnik realizuje warunki wynikające z zarządzenia Prezydenta Miasta lub decyzji Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej dotyczących oddłużenia jego zaległości i jest zobowiązany do zamiany zajmowanego lokalu, lokal przez niego zajmowany jest oferowany do zamiany:

- 1) w pierwszej kolejności osobom chętnym do spłaty zaległości za lokal w całości;
- 2) w następnej kolejności osobom chętnym do spłaty zaległości za lokal w części na zasadach wynikających z uchwały w sprawie przyjęcia Programu i zasad udzielania pomocy osobom zagrożonym eksmisją.

W przypadku braku osób chętnych do zamiany pod warunkiem spłaty długu w dalszej kolejności można dokonać zamiany, o której mowa w § 40 ust. 2 pkt 6 lub zaoferować lokal do zamiany osobom niezainteresowanym spłatą zaległości.

**§ 39.** 1. Zamiany lokali mieszkalnych, o których mowa w § 37 ust. 1 pkt 1, mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta a podnajemcami lokali pozyskanych;
- 3) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta lub podnajemcami lokali pozyskanych a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 4) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub podnajemcami lokali pozyskanych a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. W szczególnych przypadkach, o których mowa w § 38 ust. 5-7, zamiany lokalu zadłużonego należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokalu pozyskanego może dokonać osoba nie posiadająca tytułu prawnego do tego lokalu.

3. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, zainteresowany zamianą musi posiadać tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

4. W przypadku zamiany lokalu na lokal lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

**§ 40.** 1. Zamiany lokali mieszkalnych, o których mowa w § 37 ust. 1 pkt 2, mogą być dokonywane z inicjatywy Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań lub na wniosek osoby zainteresowanej zamianą i za jej zgodą do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. Przesłanki do dokonania zamiany lokali na zasadach określonych w ust. 1:

- 1) stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności, zaświadczeniem lekarskim lub innym stosownym dokumentem, utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;
- 2) ustały warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres, a dochód gospodarstwa domowego osób zamieszkałych w lokalu socjalnym mieści się w granicach określonych w § 13;
- 3) z przyczyn ekonomicznych, gdy najemca z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię dotychczas zajmowanego lokalu ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu;
- 4) najemca lokalu przeznaczonego do sprzedaży nie jest zainteresowany jego kupnem; w takim przypadku Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań proponuje zamianę na lokal położony w zasobie niezbywalnym lub lokal pozyskany;
- 5) najemca lokalu położonego w zasobie niezbywalnym jest zainteresowany wykupem lokalu; w takim przypadku Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań proponuje zamianę na lokal położony w zasobie zbywalnym;
- 6) umożliwienie realizacji zarządzenia Prezydenta Miasta lub decyzji Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej dotyczących oddłużenia lokalu;
- 7) na wniosek najemcy w celu poprawy warunków mieszkaniowych na lokal pozyskany;
- 8) najemca zajmuje lokal, który w szczególności w wyniku małżeństwa, urodzenia, przysposobienia dziecka lub uznania przez sąd rodziną zastępczą nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m<sup>2</sup> na osobę); jeżeli najemca zajmuje lokal socjalny i nadal spełnia warunek, o którym mowa w § 26 ust. 1 pkt 2, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań może zaproponować zamianę na większy lokal socjalny, w tym o podwyższonym standardzie;
- 9) osobom i rodzinom z dziećmi do lat 16 zamieszkującym w lokalach socjalnych o niskim standardzie wyposażenia, wymagającym poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia, wiek lub niepełnosprawność, jeżeli nadal spełniają warunek, o którym mowa w § 26 ust. 1 pkt 2, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań może wskazać do zamiany lokal socjalny o podwyższonym standardzie;
- 10) najemcy dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wystąpią z wnioskiem o zamianę na jeden lokal;
- 11) najemca w lokalu podzielonym tytułami prawnymi w związku z uwolnieniem części lokalu wystąpi z wnioskiem o zamianę;



12) w innych uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Wysokość dochodu w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym najemcy w przypadku zamiany, o której mowa w ust. 2, na lokal kategorii od II do E nie może być niższa niż:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 1-osobowym;
  - 2) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 2-osobowym;
  - 3) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 3-osobowym;
  - 4) 65% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 4-osobowym;
  - 5) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 5-osobowym;
  - 6) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 6-osobowym i większym
- przy czym dochodu tego nie mogą stanowić wyłącznie świadczenia wypłacane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

## **Rozdział 12**

### **Komisja Mieszkaniowa**

**§ 41.** 1. Komisja Mieszkaniowa jest organem społecznym powoływanym w celu współdziałania z Biurem Przydziału i Zamiany Mieszkań w zakresie prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

2. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest sprawowanie nadzoru i kontroli nad tworzeniem list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, rozpatrywanie skarg, wniosków i odwołań od projektów list osób uprawnionych do przydziału lokali, a także opiniowanie innych spraw w zakresie przewidzianym w niniejszej uchwale.

**§ 42.** 1. Komisję Mieszkaniową powołuje Prezydent Miasta spośród pracowników Urzędu Miejskiego, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i wynajmującego.

2. Kadencja członków Komisji Mieszkaniowej wynosi 3 lata.

3. Komisja Mieszkaniowa działa w składzie siedmioosobowym. W jej skład wchodzi trzech przedstawiciele Urzędu Miejskiego, dwaj przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i dwaj przedstawiciele wynajmującego. Komisja Mieszkaniowa może pracować w niepełnym składzie, nie mniejszym jednak niż trzyosobowym, z udziałem po jednym przedstawicielu z wymienionych wyżej podmiotów.

4. Funkcję przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej powierza się pracownikowi Urzędu Miejskiego.

## **Rozdział 13**

### **Zasady najmu szczególnego**

**§ 43.** 1. Prezydent Miasta może, na wniosek osoby zainteresowanej, posiadającej odpowiednie uprawnienia, zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową, złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, przekazać w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony odpowiedni pod względem powierzchni lokal mieszkalny wraz z

pomieszczeniami przynależnymi, na prowadzenie rodzinnego domu dziecka, rodzinnego domu pomocy lub innej podobnej placówki.

2. Najemca lokalu, któremu przydzielony został lokal na prowadzenie placówki wskazanej w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz opłaty niezależne płatne za pośrednictwem wynajmującego.

**§ 44.** Osobom zamierzającym osiedlić się w Stargardzie Szczecińskim, a zwłaszcza Polakom powracającym do kraju w ramach repatriacji, na podstawie zezwolenia wydanego w trybie odrębnych przepisów, a także w oparciu o uzgodnienia wynikające z porozumień rządowych lokal przyznawany jest w następującym trybie:

- 1) Rada Miejska uchwałą wyraża zgodę na wynajęcie lokalu;
- 2) Prezydent Miasta przekazuje uchwałę do realizacji do Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań i wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu na lokal wskazany do zasiedlenia.

**§ 45.** Osobom szczególnie ważnym dla Miasta lokale mieszkalne przyznaje się w trybie określonym w § 3 ust. 3.

**§ 46.** 1. Najemcą lokalu przeznaczonego na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki może zostać osoba prowadząca aktywną działalność twórczą, której warunki mieszkaniowe lub specyfika działalności twórczej nie pozwalają na prowadzenie tej działalności w lokalu mieszkalnym, do którego posiada tytuł prawny lub do którego tytuł posiada współmałżonek.

2. Pracownie nie mogą służyć innemu celowi aniżeli prowadzenie w nich działalności w zakresie kultury i sztuki.

**§ 47.** Z pominięciem przepisów, o których mowa w § 13 i § 21 ust. 1, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zawiera umowy najmu z osobami, które w trybie odrębnych przepisów otrzymały zgodę wynajmującego na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczenia niemieszkalnego w budynku stanowiącym własność Miasta na lokal mieszkalny lub na powiększenie mieszkania, zakończyły prace zgodnie z dokumentacją i wydanym pozwoleniem na budowę oraz otrzymały zgodę na użytkowanie.

**§ 48.** 1. Zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Miasto może współfinansować koszty budowy mieszkań realizowanych przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o.

2. Mieszkania, o których mowa w ust. 1, będą oddawane Miastu w najem w celu ich dalszego podnajmowania osobom uprawnionym do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, na zasadach wynikających z niniejszej uchwały oraz programu gospodarowania.

3. Miasto może także współfinansować koszty budowy mieszkań realizowanych przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o., które będą zasiedlane na zasadach obowiązujących w tej spółce oraz zgodnie z porozumieniami zawartymi odrębnie dla każdej lokalizacji.

4. Współfinansowanie, o którym mowa w ust. 1 i 3, może odbywać się w formie pieniężnej lub aportu wnoszonego przez Miasto na rzecz Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.

5. W stosunku do osób, które zasiedliły lokale na zasadach obowiązujących w Stargardzkim TBS Sp. z o. o., jeżeli partycypant przekaze nieodpłatnie Miastu prawa wynikające z umowy partycypacyjnej zawartej na czas nieokreślony, a jednocześnie dochody gospodarstwa domowego partycypanta mieszczą się w granicach określonych w § 11, będą miały zastosowanie przepisy niniejszej uchwały oraz programu gospodarowania.

**§ 49.** 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie najmu z osobą, która była najemcą lokalu docelowego, ale utraciła tytuł prawny do lokalu z powodów, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jeżeli zaległości zostały uregulowane w całości i pod warunkiem, że osoba ta spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 11 ust. 1.

2. Zgoda na ponowne nawiązanie najmu na zasadach określonych w ust. 1 może dotyczyć lokalu zajmowanego dotychczas albo innego lokalu wskazanego przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

3. W przypadkach szczególnych, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący może wyrazić zgodę, o której mowa w ust. 1, pomimo, iż osoba nie spełnia kryteriów dochodowych określonych w § 11 ust. 1.

## **Rozdział 14**

### **Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 50.** 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem:

- 1) za zapłatą czynszu według stawki wyłonionej w drodze przetargu publicznego, po zaspokojeniu potrzeb rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego oraz rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do uwolnienia;
- 2) w celu prowadzenia placówek wskazanych w § 43 ust. 1.

2. W przypadku wynajmowania lokalu w sposób określony w ust. 1 pkt 1, stawka wywoławcza czynszu powinna być określona na poziomie średniorocznych kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zasady najmu określa § 43.

**§ 51.** Wynajmujący wyraża zgodę na przeznaczenie lokalu do wynajmu w trybie określonym w § 50 ust. 1 pkt 1, przeprowadza postępowanie przetargowe i zatwierdza stawkę wywoławczą.

**§ 52.** 1. Umowę najmu z osobą wygrywającą przetarg zawiera się na czas nieoznaczony.

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne, jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.

## **Rozdział 15**

## **Postanowienia przejściowe i końcowe**

**§ 53.** Regulaminy przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych oraz lokali socjalnych stanowią załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 54.** W zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 55.** 1. Traci moc uchwała Nr XV/137/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 listopada 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 8).

2. Do spraw wszczętych i nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem przepisów dotyczących realizacji list osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego i socjalnego oraz rejestru wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, o których mowa w rozdziale 4 i 9.

3. Akty wykonawcze wydane na podstawie uchwały określonej w ust. 1 zachowują moc do czasu wydania nowych.

**§ 56.** Wykonywanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 57.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

## UZASADNIENIE

W okresie obowiązywania uchwały Nr XV/137/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 listopada 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 8) uległy zmianie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami).

Nowelizacja ustawy m.in. nałożyła na gminy nowy obowiązek – jakim jest wskazywanie pomieszczeń tymczasowych w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika. W związku z tym, uchwałą Nr XV/181/2012 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 lutego 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard Szczeciński na lata 2010 – 2015 został utworzony zasób pomieszczeń tymczasowych. Jednocześnie w niniejszej uchwale uregulowane zostały zasady przydzielania pomieszczeń tymczasowych. Ponadto mając na uwadze, iż gospodarowanie, zarządzanie i administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta powierzono Stargardzkiemu TBS Sp. z o. o. rozszerzeniu uległy zadania Spółki.

W świetle przedstawionych zmian ustawowych proponuje się uaktualnić obowiązujące przepisy uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim, a także w wyniku doświadczeń ze stosowania uchwalonej uchwały wprowadzić konieczne zmiany.