

**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.**

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 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902)) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa 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 m²;
- 4) zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a także pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) 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 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.

4. Mieszkania specjalne, znajdujące się na mocy stosownych porozumień w dyspozycji Miasta, zasiedlane są na zasadach wynikających z tych porozumień w oparciu o programy realizacji tej formy mieszkalnictwa. Przepisów o trybie rozpatrywania wniosków o najem lokali docelowych oraz przepisów o realizacji list osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych nie stosuje się.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę – Miasto Stargard Szczeciński;
- 2) mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych (socjalnych, zamiennych, docelowych) stanowiących własność Miasta, położonych w budynkach będących własnością Miasta, jak też w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta. Nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lokale mieszkalne należące do Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. ani też lokale mieszkalne wynajęte Miastu przez innych właścicieli;

- 3) 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;
- 4) 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 list osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych, zamiennych i docelowych, realizację przydziałów lokali osobom umieszczonym na listach, dostarczanie lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, zamiany mieszkań i inne czynności wynikające z ustawy i niniejszej uchwały;
- 5) 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;
- 6) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym może być to lokal o obniżonym standardzie, niekoniecznie samodzielny;
- 7) 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 w.c., z centralnym ogrzewaniem wraz z podstawowymi instalacjami;
- 8) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal położony w Stargardzie Szczecińskim, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni;
- 9) lokalu docelowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 10) 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;
- 11) lokalu – należy przez to rozumieć zarówno lokal mieszkalny stanowiący własność Miasta, lokal pozyskany, jak też lokal będący pracownią, służący twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 12) lokalu specjalnym – należy przez to rozumieć mieszkanie wynajmowane osobom spełniającym wymagania, o których mowa w programie „Potrzebny Dom” wymienionym w pkt 16;
- 13) stargardzkiej wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Stargardu Szczecińskiego;
- 14) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 71, poz. 266 ze zmianami);
- 15) wierzycielu – należy przez to rozumieć właściciela lokalu, współnajemcę, zarządcę lub administratora, z powództwa których orzeczona została eksmisja osoby z prawem do otrzymania od Miasta lokalu socjalnego;
- 16) mieszkalnictwie specjalnym – należy przez to rozumieć mieszkania chronione w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U.

Nr 64, poz. 593 ze zmianami) oraz lokale specjalne wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami, realizowane przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o., w budynkach mieszkalnych, 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 zastępująca pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę; w szczególności jest to realizacja mieszkań:

- a) dla osób niepełnosprawnych – podprogram „Bez Barrier”,
 - b) dla osób sędziwych – podprogram „Nie Sami”,
 - c) dla wychowanków domów dziecka, rodzin zastępczych, placówek opiekuńczo-wychowawczych bądź placówek oświatowo-wychowawczych całodobowego pobytu – podprogram „Na Start”;
- 17) programie „Na Start” – należy przez to rozumieć program realizacji przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o., z udziałem finansowym Miasta, lokali specjalnych przydzielanych do zasiedlenia osobom w przypadkach, o których mowa w § 14 ust. 7, a w szczególności opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź placówkę oświatowo-wychowawczą całodobowego pobytu, przygotowującym te osoby do prowadzenia samodzielnego życia i funkcjonowania w środowisku;
- 18) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zmianami).

§ 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 (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami).

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

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

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

3. Zakwalifikowanie lokalu do wynajmu jako lokal socjalny dokonuje Prezydent Miasta na wniosek wynajmującego.

4. Lokale socjalne mogą być przedmiotem zamiany.

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

§ 5. 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 (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami).

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.

§ 6. 1. Umowy najmu lokali docelowych i zamiennych zawiera się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca, albo gdy lokal zamienny przydziela się na czas remontu lub na czas niezbędny do wykonania przez wynajmującego koniecznej naprawy, to umowę najmu zawiera się na czas nie dłuższy niż rok.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata z zastrzeżeniem § 29 ust. 2. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w § 22 ust. 1 pkt 3, od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

3. Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określona w § 22 ust. 1 pkt 3, a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 12 ust. 1, Prezydent Miasta, na jego wniosek, złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, może przekwalifikować zajmowany lokal socjalny na docelowy i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

4. W przypadku uzyskania zgody, o której mowa w ust. 3, 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 lokali.

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

6. W czasie trwania najmu strony umowy obowiązane są informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym albo za zwrotnym potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 7. 1. W razie śmierci najemcy, osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu z mocy prawa.

2. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego ustala krąg osób uprawnionych, które zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci i zawiadamia je o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków, jakie przysługiwały zmarłemu najemcy.

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

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

3. Jedno pomieszczenie przynależne przeznaczone na cele składowe związane z używaniem lokalu przydziela się nieodpłatnie.

§ 9. 1. Lokale oddawane w najem, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem zamiany, powinny nadawać się do użytku, być odnowione i wyposażone w instalacje i urządzenia technicznie nadające się do używania.

2. Przekazanie lokalu w najem następuje protokolarnie. W protokole zdawczo-odbiorczym wynajmujący i najemca określają kategorię lokalu (w rozumieniu przepisów określających zasady ustalania czynszu w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób Miasta), ilość, stan techniczny

i stopień zużycia poszczególnych elementów wykończenia i wyposażenia w dniu przyjęcia lokalu do użytkowania.

3. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu docelowego lub zamiennego w najem bez odnowienia albo bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne, jeżeli najemca zamierza w zakresie uzgodnionym z wynajmującym lokal ulepszyć, założyć w nim nowe instalacje lub wyposażać w inne urządzenia, pod warunkiem, że prace te nie naruszają elementów konstrukcyjnych budynku albo stanu posiadania w lokalach sąsiednich i będą wykonane zgodnie z przepisami. W takim przypadku wynajmujący przekazuje najemcy lokal do używania z protokolarnym opisem stanu faktycznego w dniu przyjęcia lokalu, a sposób i zakres rozliczeń z tytułu prac wykonanych przez najemcę ustali w odrębnej umowie.

4. W okresie trwania najmu wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. Do obowiązków wynajmującego należą ponadto zadania i czynności, o których mowa w art. 6a ust. 2 i 3 ustawy oraz w art. 61 i 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zmianami).

§ 10. 1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do używania, do których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciążają naprawy i konserwacja, o których mowa w art. 6b ust. 2 ustawy.

3. Z datą przekazania lokalu w użytkowanie najemca zobowiązany jest opłacać z góry czynsz oraz opłaty niezależne w terminie określonym w umowie najmu.

4. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

5. Najemca może wprowadzić w lokal ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

6. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem ust. 5 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

Rozdział 2

Warunki wynajmowania lokali docelowych

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

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w Stargardzie Szczecińskim, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają oboje;
- 2) są mieszkańcami miasta Stargardu Szczecińskiego;
- 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 m². W przypadku, gdy ubiegający się o przydział lokalu docelowego są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie Miasta, 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 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 (pomieszczenia o stałej wysokości poniżej 2,20 m lub w lokalach, w których poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu, albo w budynkach użytkowych bądź gospodarczych);
- 4) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 12 ust. 1;
- 5) złożą wniosek o przydział mieszkania.

2. Prawo do najmu lokalu docelowego z preferencją punktową mają osoby opuszczające dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź placówkę oświatowo-wychowawczą całodobowego pobytu, w związku z uzyskaniem pełnoletności, 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 3 lat od usamodzielnienia się 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.

§ 12. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział mieszkania, 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.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, o których mowa w art. 7 ustawy oraz w uchwale Rady Miejskiej przyjmującej program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Stargardu Szczecińskiego, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie powinna przekraczać:

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

Rozdział 3

Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokali docelowych

§ 13. 1. Wnioski o przydział lokali docelowych 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 osoby ubiegającej się o przydział mieszkania, wniosek złożony po terminie, o którym mowa w ust. 3, może być skierowany do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową.

§ 14. 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na kolejny rok tworzy Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań na podstawie zweryfikowanych wniosków nowo przyjętych oraz wniosków osób ujętych na prawomocnej 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 § 11 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, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań ustali kolejność porównując warunki życiowe tych osób.

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, na jej wniosek, 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. Osobę opuszczającą dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź placówkę oświatowo-wychowawczą całodobowego pobytu, która udokumentowała konieczność opuszczenia domu dziecka, rodziny zastępczej lub odpowiedniej placówki w związku z usamodzielnieniem się i spełnia warunki, o których mowa w § 11 ust. 2, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań po zbadaniu, że osoba ta nie ma możliwości powrotu do lokalu, w którym zamieszkiwała przed przeniesieniem jej do domu dziecka, rodziny zastępczej lub do odpowiedniej placówki, przyznaje 200 pkt i umieszcza ją na odpowiedniej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

§ 15. 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 przez 30 dni licząc od 15 października roku tworzenia listy.

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

§ 16. 1. Skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy przyjmuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań przez okres 30 dni licząc od daty wywieszenia listy.

2. Z przyczyn niezależnych od osoby ubiegającej się o przydział mieszkania, skargi, wnioski i odwołania złożone po terminie, o którym mowa w ust. 1, rozpatruje Komisja Mieszkaniowa.

3. Skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Komisja Mieszkaniowa w ciągu 14 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 1.

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 ostateczną listę osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na dany rok, którą przedstawia do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta.

6. Lista ostateczna 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 list osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych

§ 17. 1. Przydziały lokali docelowych osobom umieszczonym na ostatecznej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych.

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

- 1) czy osoba ta spełnia warunki zawarte w § 11 ust. 1 pkt 1 i w § 12 ust.1. Jeżeli warunki te nie są spełnione lub nie ma możliwości ich sprawdzenia, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji;
- 2) czy osoba ta, jeżeli była najemcą lokalu socjalnego do którego utraciła prawo do przedłużenia umowy najmu lub jest najemcą lokalu przyznanego przed 24.02.2004 r. warunkowo - dotyczy to osób oczekujących na przydział mieszkania, umieszczonych na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego, przy czym w każdym kolejnym roku były na tej liście umieszczane - nie zalega z opłatami za używanie lokalu. W przypadku:
 - a) stwierdzenia zaległości - osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji,
 - 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.

4. Jeżeli wybrana osoba spełnia warunek, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 1, ale dochód jej gospodarstwa domowego jest na poziomie uprawniającym do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego określonym w § 22 ust. 1 pkt 3, a liczba punktów na liście osób ubiegających się o przydział lokalu docelowego przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszym

miejsu 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.

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

- 1) 12 - 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 7 - 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym,

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

6. 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.

7. 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 - skreśla się ją z listy.

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

9. 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.

10. 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 podpisania umowy najmu pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnują.

§ 18. 1. Osobom, o których mowa w § 14 ust. 7, Prezydent Miasta może, na ich wniosek uzasadniony sytuacją życiową i mieszkaniową, przesłany za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań i po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, przydzielić lokal docelowy poza kolejnością.

2. Jeżeli osoba, której wskazano lokal w trybie przepisu ust. 1, odmówi podpisania umowy najmu na ten lokal, pomija się ją w kolejności przydziału do czasu weryfikacji.

3. Ilość lokali docelowych przydzielanych w trybie wymienionym w ust. 1 nie może w ciągu roku przekroczyć 2 lokali.

§ 19. 1. Jeżeli wskazany do zasiedlenia lokal docelowy jest lokalem zaliczonym do kategorii wartości użytkowej „E”, I lub II (w rozumieniu przepisów uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim przyjmującej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego”), zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucja wynosi:

- 1) przy przydziale lokalu zaliczonego do kategorii wartości użytkowej „E” – 12 wymiarów czynszu;
- 2) przy przydziale lokalu zaliczonego do I kategorii wartości użytkowej – 10 wymiarów czynszu;
- 3) przy przydziale lokalu zaliczonego do II kategorii wartości użytkowej – 8 wymiarów czynszu.

3. Kaucji nie pobiera się:

- 1) w przypadkach, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy;
- 2) w przypadkach, o których mowa w § 20 niniejszej uchwały, pod warunkiem, że były najemca, z którym rozwiązana została umowa najmu, uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

4. Na wniosek osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, pozytywnie zaopiniowany przez wynajmującego, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na przesunięcie terminu wpłaty kaucji, zmniejszenie jej wysokości, rozłożenie jej płatności na raty bądź odstąpienie od jej poboru.

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

§ 20. 1. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w § 17 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 albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, jeżeli osoby te spełniają warunek, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 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 (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zmianami),
 - 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 ujęte są w umowie najmu, albo zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez 12 miesięcy do chwili śmierci w celu sprawowania faktycznej opieki i spełniają warunek, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 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 (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zmianami),
 - c) jest zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - d) umieszczona była w rodzinie zastępczej najemcy,
 - e) jest dzieckiem zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny,
 zamieszkiwała z najemcą, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe albo ponosiła ciężary utrzymania lokalu przez co najmniej 3 lata, lub jest osobą ujętą w umowie najmu,

jeżeli jednocześnie osoba ta spełnia warunek, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 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 spełniają warunki, o których mowa w § 11 ust. 1 i § 12 ust. 1, oraz ubiegają się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta (są umieszczone na prawomocnej 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, a powierzchnia pokoi po scaleniu nie odbiegała od normatywu, o którym mowa w § 17 ust. 5 i 6, chyba że lokal położony jest w budynku, w którym lokale przeznaczone są do zbycia;
- 6) zamieszkują w lokalu, do którego utracili tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, lokalu jednak nie opuścili, a złożą wniosek o przyznanie lokalu o niższym czynszu oraz wyrażą zgodę na objęcie wskazanego przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań:
 - a) lokalu docelowego o niższym czynszu, jeżeli uregulują co najmniej 50% długu przed objęciem proponowanego lokalu,
 - b) lokalu socjalnego, jeżeli uregulują co najmniej 25% długu przed objęciem proponowanego lokalu,
 i przedstawią propozycję uregulowania pozostałej części długu;
- 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 oraz uregulują w całości dług ciążyący na lokalu 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 jedna z osób wymienionych w pkt 3 lit. a do e, spłacą zaległość ciążyącą na lokalu w całości, wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu oraz zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu.

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, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie niepełnoletniej.

3. Zgoda Prezydenta Miasta na nawiązanie najmu 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 i przesyła do rozpatrzenia Prezydentowi Miasta.

5. Osoby, którym Prezydent Miasta 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.

Zasady przydzielania lokali zamiennych

§ 21. 1. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań, na zasadach określonych w § 6 ust. 1, zapewnia lokale zamienne osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Miasta, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki, modernizacji lub remontu budynku;
- 2) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Miasta, w którym 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 placówek kulturalnych, oświatowych, służby zdrowia i pomocy społecznej podległych Prezydentowi 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) 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 w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań oraz wykaz budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 1-6 na dany rok zatwierdza Prezydent Miasta. W sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 7, decyzję o przyznaniu lokalu zamiennego podejmuje Prezydent Miasta, na wniosek Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, 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 7 oraz osoby zajmujące lokale, w których występuje zagrożenie życia lub mienia stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego.

Rozdział 7

Warunki wynajmowania lokali socjalnych oraz lokali socjalnych o podwyższonym standardzie

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

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego w Stargardzie Szczecińskim, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają oboje;
- 2) są mieszkańcami miasta Stargardu Szczecińskiego;
- 3) 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.
- 4) 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 m². W przypadku gdy ubiegający 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 obydwój 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 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 (pomieszczenia o stałej wysokości poniżej 2,20 m lub w lokalach, w których poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu, albo w budynkach użytkowych bądź gospodarczych);

2. Prawo do najmu lokalu socjalnego z preferencją punktową mają osoby opuszczające dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź placówkę oświatowo-wychowawczą całodobowego pobytu w związku z usamodzielnieniem się, 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 3 lat od usamodzielnienia się wniosek o przydział lokalu socjalnego. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu socjalnego na ogólnych zasadach.

3. O najem lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie mogą ubiegać się osoby oczekujące na przydział lokalu socjalnego umieszczone na ostatecznej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, o której mowa w § 24 ust. 1, jeżeli zwrócą się do Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań z wnioskiem o przyznanie im takiego lokalu.

4. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się również w wypadkach przewidzianych w ustawie.

Rozdział 8

Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokali socjalnych

§ 23. 1. Wnioski w sprawach o przydział lokali socjalnych przyjmuje i rozpatruje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków o przydział lokali socjalnych osobom spełniającym warunki, o których mowa w § 22 ust. 1, obowiązuje tryb identyczny jak przy rozpatrywaniu wniosków o przydział lokali docelowych, określony w § 13 do 16.

3. Osobę opuszczającą dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź placówkę oświatowo-wychowawczą całodobowego pobytu, która udokumentuje konieczność opuszczenia placówki w związku z usamodzielnieniem się i spełnia warunki, o których mowa w § 22 ust. 2, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań po zbadaniu, że osoba ta nie ma możliwości powrotu do lokalu, w którym zamieszkiwała przed przeniesieniem jej do domu dziecka, rodziny zastępczej lub do innej placówki wychowawczej, przyznaje 200 pkt i umieszcza ją na odpowiedniej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego.

4. 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”.

5. Dostarczanie lokali socjalnych osobom uprawnionym, o których mowa w ust. 4, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań realizuje w miarę pozyskiwania lokali socjalnych do zasiedlenia, wg zasad określonych w § 24 ust. 2, w kolejności wynikającej z umieszczenia zgłoszenia w rejestrze, o którym mowa w ust. 4, według grup osobowych.

Rozdział 9

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

§ 24. 1. Przydziały lokali socjalnych osobom umieszczonym na ostatecznej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem § 27 i § 28, realizuje Biuro

Przydziału i Zamiany Mieszkań w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych.

2. Przydziały lokali socjalnych Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań realizuje w kolejności ich uwalniania według zasady: 2 lokale dla osób z list uprawnionych do przydziału lokali socjalnych, 1 lokal dla osób ujętych w rejestrze wniosków o dostarczenie lokalu socjalnego, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

3. W szczególnych przypadkach, na wniosek Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej uwzględniającej warunki mieszkaniowe osób znajdujących się na wcześniejszych pozycjach listy lub rejestru, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na przydział lokalu socjalnego z pominięciem zasady, o której mowa w ust. 2.

4. 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.

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

6. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu socjalnego do zasiedlenia należy sprawdzić, czy osoba ta nadal spełnia warunki, o których mowa w § 22 ust. 1.

7. W przypadku stwierdzenia, że osoba wybrana nie spełnia warunków wymienionych w § 22 ust. 1, pomija się ją do czasu weryfikacji.

8. Jeżeli jednak dochód gospodarstwa domowego tej osoby jest na poziomie, o którym mowa w § 12, 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.

9. 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.

§ 25. 1. Osobie, której Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań wskaże lokal socjalny do zasiedlenia, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu.

2. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia, pomija się ją w kolejności przydziału w danym roku.

3. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu na lokal docelowy wskazany do zasiedlenia w trybie przepisów § 24 ust. 7, osobę tę skreśla się z listy.

§ 26. 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.

§ 27. 1. W ciągu trzech lat od opuszczenia przez osobę pełnoletnią domu dziecka, rodziny zastępczej, innej placówki opiekuńczo-wychowawczej bądź placówki oświatowo-wychowawczej całodobowego pobytu, Prezydent Miasta może, na jej wniosek przesłany za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań i po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, przydzielić lokal socjalny do zasiedlenia poza kolejnością.

2. Liczba lokali socjalnych przydzielanych w trybie określonym w ust. 1 nie może w ciągu roku przekroczyć 3 lokali.

§ 28. 1. Rodzinom bezdomnym (pełnym lub niepełnym), 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 prawomocnej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, potwierdzonej wywiadem środowiskowym przeprowadzonym przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Prezydent Miasta może, na ich wniosek, przesłany za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań wraz z pozytywną opinią Komisji Mieszkaniowej, przydzielić lokal socjalny poza kolejnością.

2. Jeżeli osoba reprezentująca rodzinę, bez uzasadnionej przyczyny nie zgłosi się w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań celem podpisania umowy najmu lokalu socjalnego w ciągu 3 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia o przydziale albo odmówi podpisania umowy najmu na wskazany lokal, rodzinę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji.

3. Liczba lokali socjalnych przydzielonych do zasiedlenia w trybie określonym w ust. 1 nie może przekroczyć w ciągu roku 3 lokali.

§ 29. 1. Wnioski w sprawach o dostarczenie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań realizuje z uwzględnieniem postanowień zawartych w § 23 ust. 5 oraz zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań przesyła osobie uprawnionej z mocy wyroku sądu ofertę zawarcia umowy najmu na wskazany w niej lokal socjalny, odpowiedni pod względem powierzchni pokoi (pokoju), nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny i wzywa ją, aby w ciągu 3 dni licząc od daty otrzymania oferty zgłosiła się Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań, w celu zawarcia umowy najmu;
- 2) kopię oferty, o której mowa w pkt 1, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań przesyła do wiadomości wierzycielowi;
- 3) w przypadku, gdy osoba uprawniona na mocy wyroku, której doręczono ofertę zawarcia umowy najmu na wskazany lokal socjalny, nie podpisze jej albo nie zgłosi się do Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań w ustalonym terminie bez uzasadnionej przyczyny, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań skreśli tę osobę z rejestru, a oferowany lokal wskaże innej osobie z tego rejestru;
- 4) o zawarciu umowy najmu na wskazany w ofercie lokal socjalny, o odmowie podpisania umowy najmu na ten lokal albo o nie zgłoszeniu się osoby uprawnionej do podpisania umowy najmu, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań powiadomi wierzyciela niezwłocznie;
- 5) z datą złożenia osobie uprawnionej oferty, o której mowa w pkt 1, przyjmuje się, że Miasto spełniło obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego, o którym mowa w art. 14 ust. 1 ustawy.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego z osobą uprawnioną do niego na mocy wyroku sądu zawiera się na 12 miesięcy. Po upływie tego terminu umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, nie dłuższy niż trzy lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w § 22 ust. 1 pkt 3, do czasu opróżnienia lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

3. 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.

4. W przypadku zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 3, ustalone w nim zasady mają pierwszeństwo w realizacji przed zasadami określonymi w § 23 ust. 5.

Rozdział 10

Tryb zasiedlania lokali socjalnych o podwyższonym standardzie

§ 30. 1. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań w oparciu o wnioski złożone przez osoby, o których mowa w § 22 ust. 3, dokonuje wyboru z listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, o której mowa w § 24 ust. 1, z największą liczbą punktów, należących jednocześnie do jednego z kręgu osób wymienionych w ust. 2. Przy wyborze osób Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań może zażądać od wytypowanej osoby, aby zwróciła się do Miejskiego Ośrodka Pomocy

Spółecznej w Stargardzie Szczecińskim o dokonanie wizji lokalnej i przeprowadzenie z nią rozmowy protokolowanej przez pracownika socjalnego dla potwierdzenia jej sytuacji bytowej, materialnej i rodzinnej oraz wyraziła zgodę na wykorzystanie danych zawartych w dostarczonym protokole z wizji lokalnej i przeprowadzonej rozmowy w zakresie niezbędnym dla dokonania wyboru. Osoby, które zostaną pozytywnie zweryfikowane, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań umieszcza w projekcie listy podstawowej osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie w określonym budynku, w ilości odpowiadającej liczbie pozyskanych lokali do zasiedlenia oraz w projekcie listy rezerwowej.

2. Do przyznania lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie należy kwalifikować w szczególności:

- 1) rodziny (pełne i niepełne) 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 (pełne i niepełne) 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 (pełne i niepełne) z co najmniej jednym dzieckiem do lat 16, zamieszkujące co najmniej od roku w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich zamieszkających w lokalu osób jest poniżej 3 m²/osobę;
- 4) pełnoletnich wychowanków opuszczających dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź placówkę oświatowo-wychowawczą całodobowego pobytu w celu usamodzielnienia się.

§ 31. 1. Projekty list, o których mowa w § 30 ust. 1, 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 przez 14 dni. Na końcu listy zamieszcza się informację o miejscu i terminie składania ewentualnych skarg, wniosków i odwołań.

2. Skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonych projektów list przyjmuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań przez okres 14 dni licząc od daty wywieszenia.

3. W uzasadnionych przypadkach, z przyczyn niezależnych od osoby ubiegającej się o przydział mieszkania, skargi, wnioski i odwołania złożone po terminie, o którym mowa w ust. 1, rozpatruje Komisja Mieszkaniowa.

4. Skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Komisja Mieszkaniowa w ciągu 7 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 2.

5. Po rozpatrzeniu skarg, wniosków i odwołań przez Komisję Mieszkaniową obowiązuje procedura, o której mowa w § 16 ust. 3 – 5.

§ 32. 1. Listę podstawową osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie w określonym budynku realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

2. Lista, o której mowa w ust. 1, traci moc po podpisaniu z osobami na niej ujętymi umów najmu.

3. W przypadku gdy nie dojdzie do zawarcia umowy najmu z osobą ujętą na liście podstawowej, o której mowa w ust. 1, kolejną osobę wybiera się z listy rezerwowej, o której mowa w § 30 ust. 1.

Rozdział 11

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 33. 1. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta;

- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 3) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.
 2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.
 3. 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.
 4. Zamiana lokali zadłużonych, o których mowa w ust. 3, 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.
 5. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.
 6. W przypadku zamiany lokalu na lokal lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

§ 34. 1. Wnioski w sprawach o zamianę lokali rozpatruje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

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

- 1) udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 2) prowadzenie rejestru osób chcących zamienić zajmowany lokal na lokal równorzędny, większy lub mniejszy pod względem liczby pokoi lub powierzchni użytkowej, na lokal o wyższej lub niższej kategorii wartości użytkowej, na lokal o niższym czynszu oraz rejestru osób ubiegających się o umorzenie zaległości czynszowych pod warunkiem zamiany na lokal o niższym czynszu;
- 3) wskazywanie osób chętnych do zamiany lokali, a w szczególności osób z umorzeniem czynszu ze zobowiązaniem do zamiany mieszkania;
- 4) inicjowanie zamiany lokali, a zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych, w celu sprzedaży bądź w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

3. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań nie może odmówić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta bez podania przyczyny.

4. W celu usprawnienia dokonywania zamian lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, zwłaszcza w sprawach, o których mowa w ust. 2 pkt 4, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań może korzystać z ogłoszeń w środkach masowego przekazu.

§ 35. 1. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali z inicjatywy Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, polegających na przeprowadzeniu najemcy „z urzędu” za jego zgodą albo na jego wniosek do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań.

2. Osoby i rodziny (pełne lub niepełne) z dziećmi do lat 16 zamieszkujące w lokalach socjalnych o niskim standardzie wyposażenia, wymagające poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia, wiek lub niepełnosprawność, a także osoby zamieszkujące w lokalach socjalnych, które ze względu na powiększenie się rodziny wymagają przekwaterowania do lokalu socjalnego o większej powierzchni mieszkalnej, jeżeli nadal spełniają warunek, o którym mowa w § 22 ust. 1 pkt 3 oraz uwolniony lokal przekażą do dyspozycji Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, mogą być z „urzędu”, za ich zgodą wyrażoną na piśmie, przekwaterowane do lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie.

3. Wnioski o zamianę lokali „z urzędu” przygotowuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań:

- 1) na prośbę najemcy, w przypadku, gdy stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;

- 2) w celu uwolnienia lokalu socjalnego w przypadku, gdy ustały warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres;
- 3) z przyczyn ekonomicznych, na wniosek najemcy, któremu powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowanego lokalu uniemożliwia przyznanie dodatku mieszkaniowego;
- 4) w celu sprzedaży lokalu położonego w budynku, w którym część lokali została sprzedana, a najemca nie jest zainteresowany jego kupnem;
- 5) w celu umożliwienia realizacji zarządzenia Prezydenta Miasta lub decyzji Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej dotyczących oddłużenia lokalu, jeżeli najemca lokalu lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, wyrazi zgodę na objęcie lokalu wskazanego przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań;
- 6) na wniosek najemcy w celu poprawy warunków mieszkaniowych, na lokal pozyskany w zamian za przekazanie uwolnionego od praw i rzeczy dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji wynajmującego;
- 7) w innych uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

4. Zamiana lokalu na lokal wymagający ponoszenia wyższych opłat czynszowych nie może nastąpić w przypadku, gdy najemca zalegał z opłatami za dotychczas używany lokal, jeżeli uregulowanie zaległości było wynikiem ich całkowitego umorzenia w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę dokonania zamiany.

5. Zgodę na zamianę lokali „z urzędu” wydaje Prezydent Miasta na wniosek Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań.

Rozdział 12

Komisja Mieszkaniowa

§ 36. 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.

§ 37. 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

§ 38. 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.

§ 39. 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.

§ 40. Osobom szczególnie ważnym dla Miasta lokale mieszkalne przyznaje się w trybie określonym w § 3 ust. 3 pkt 2.

§ 41. Z pominięciem przepisów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 i § 12, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zawiera umowy najmu z osobami, które w trybie odrębnych przepisów otrzymały zgodę Prezydenta Miasta 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.

§ 42. 1. Zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zmianami), 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 uchwały w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

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. W stosunku do osób, które zasiedliły lokale na zasadach obowiązujących w Spółce, jeżeli partycypant przekaze nieodpłatnie Miastu prawa wynikające z umowy partycypacyjnej, będą miały zastosowanie przepisy niniejszej uchwały oraz uchwały w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 43. Prezydent Miasta 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 wynajmujący potwierdzi, że zaległości zostały uregulowane w całości.

Rozdział 14

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 44. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² 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 § 38 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 § 38.

§ 45. 1. Zgodę na przeznaczenie lokalu do wynajmu w trybie określonym w § 44 ust. 1 pkt 1 wydaje oraz stawkę wywoławczą zatwierdza Prezydent Miasta na wniosek wynajmującego.

2. Postępowanie przetargowe przeprowadza wynajmujący.

§ 46. 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

§ 47. 1. Dopłaty do czynszów przyznane na podstawie § 44 ust. 2 pkt 1 lit. a oraz § 46 ust. 2 uchwały, o której mowa w § 53 ust. 1, będą udzielane przez cztery pełne miesiące kalendarzowe następujące po miesiącu, w którym weszła w życie niniejsza uchwała.

2. Dopłaty do czynszów przyznane na podstawie § 44 ust. 2 pkt 1 lit. b i c oraz § 44 ust. 2, pkt 2 lit. a i b uchwały, o której mowa w § 53 ust. 1, będą udzielane przez okres, na jaki zostały przyznane.

3. Dopłaty do czynszów przyznane na podstawie § 47 uchwały, o której mowa w § 53 ust. 1, będą udzielane do czasu zawarcia porozumień, na mocy których dysponentem lokali objętych tymi dopłatami będzie Miasto, lecz nie dłużej niż przez cztery pełne miesiące kalendarzowe następujące po miesiącu, w którym weszła w życie niniejsza uchwała.

4. Gospodarstwom domowym, o których mowa w § 44 ust. 1 pkt 2 uchwały wymienionej w § 53 ust. 1, ubiegającym się w okresie od 2 października 2006 r. do 20 lipca 2007 r. o najem lokali w budynkach przy ul. Tańskiego 12 a, 12 b i 14 a, 14 b mogą być przyznane dopłaty do czynszów, na zasadach wynikających z § 44 ust. 2 pkt 2 lit. a i b uchwały wymienionej w § 53 ust. 1.

5. Najemcy lokali otrzymujący dopłaty do czynszów, o których mowa w ust. 2, 3 i 4, obowiązani są raz na rok, w terminie do 30 kwietnia, składać w Stargardzkim TBS Sp. z o. o. deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe. W zależności od wielkości wykazanego dochodu, Stargardzkie TBS Sp. z o. o. obowiązane jest weryfikować przyznane dopłaty do aktualnego poziomu dochodu gospodarstwa domowego oraz informować Prezydenta Miasta o skutkach tej weryfikacji.

§ 48. 1. Rachunek kaucji, o której mowa w § 19, prowadzi wynajmujący na odrębnym koncie bankowym.

2. Jeżeli zakończenie najmu nastąpiło w związku z nabyciem lokalu z zastosowaniem bonifikaty ceny nabycia, kaucja podlega zwrotowi na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej przyjmującej program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 49. Wzory umów najmu lokali docelowego i socjalnego, wzór protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu oraz wzór oferty, o której mowa w § 29 ust. 1 pkt 1, ustala wynajmujący.

§ 50. 1. W sprawach rozwiązywania umów najmu lokali Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań obowiązane jest współdziałać z wynajmującym.

2. Jeżeli najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub podnajemcy lokalu pozyskanego przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w Stargardzie Szczecińskim, który może używać, o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań wypowiada stosunek najmu dotychczas zajmowanego lokalu w trybie przepisów art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy.

§ 51. 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.

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

§ 53. 1. Traci moc uchwała Nr XXXI/343/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 kwietnia 2005 r. 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 Nr 49, poz. 1158 z dnia 14 czerwca 2005 r.).

2. Do spraw wszczętych i nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem przepisów dotyczących realizacji list ostatecznych, o których mowa w § 17, § 24 oraz rejestru, o którym mowa w § 23 ust. 5.

§ 54. Wykonywanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Uzasadnienie

W okresie obowiązywania uchwały Nr XXXI/343/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 kwietnia 2005 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 Nr 49, poz. 1158) 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 roku Nr 31, poz. 266), które ogłoszone zostały w Dz. U. z 2005 roku. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316 i Nr 172, poz. 1438 oraz z 2006 roku Nr 133, poz. 935, Nr 164, poz. 1166 i Nr 249, poz. 1833. oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902.

Znowelizowane przepisy ustawy dotyczyły w szczególności ustalania czynszów w zasobach Miasta, wzajemnych obowiązków najemcy i wynajmującego, dostarczania lokali socjalnych osobom, którym sąd w wyroku nakazującym eksmisję orzekł o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu, sposobu naliczania odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego oraz egzekwowania roszczeń do Miasta o wypłatę odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej. Ponadto uległy zmianie przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zmianami), które umożliwiły Miastu zawieranie ze Stargardzkim TBS Sp. z o. o. umów najmu, w celu podnajmowania tych lokali, bez zgody Towarzystwa, osobom fizycznym uprawnionym do przydziału lokalu w zasobach Miasta na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Dotychczas pozyskiwane lokale mieszkalne w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. zasiedlane były według kryteriów obowiązujących w Spółce.

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