

Uchwała 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.**

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) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali socjalnych, lokali zamiennych, lokali wynajmowanych od innych właścicieli oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, ustala tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali i sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, określa kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m², zasady udzielania dopłat do kaucji i do czynszów w przypadku wynajmu mieszkania w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. oraz preferencje w zawieraniu umów najmu. Uchwała reguluje także zasady przyznawania dopłat do czynszów najemcom lokali, wchodzących w skład mieszkalnictwa chronionego, realizowanego w imieniu Miasta przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. oraz wychowankom domu dziecka, rodzin zastępczych i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych, którzy przystąpią do programu „Na Start”.

2. Przepisy uchwały określają warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 2. Ilekoć 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 w całości 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.;
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, 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;
 - 7) lokalu socjalnym o podwyższonym standardzie – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny z łazienką i wc, 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 – 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;
 - 11) lokalu pozyskanym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty przez Miasto od innego właściciela w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta;
 - 12) stargardzkiej wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Stargardu Szczecińskiego;
 - 13) 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. Nr 71, z późniejszymi zmianami);
 - 14) 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;
 - 15) mieszkalnictwie chronionym – należy przez to rozumieć realizowaną przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. przede wszystkim w ramach programu „Potrzebny Dom”, formę pomocy społecznej udzielaną osobom zamieszkującym w lokalach mieszkalnych chronionych, przygotowującą je pod opieką specjalistów do prowadzenia samodzielnego życia i funkcjonowania 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 Barrier”,
 - dla osób sędziwych – podprogram „Nie Sami”,
 - dla wychowanków domu dziecka, rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo – wychowawczych – podprogram „Na Start”;
 - 16) programie „Na Start” – należy przez to rozumieć program realizacji w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. mieszkań budowanych z udziałem finansowym Miasta, przydzielanych do zasiedlenia osobom opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą, o których mowa w § 14 ust. 7, przygotowującym się do prowadzenia samodzielnego życia i funkcjonowania w środowisku.

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane wyłącznie 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 Kodeksu cywilnego.

2. Wynajęcie lokalu osobie nie będącej członkiem stargardzkiej wspólnoty samorządowej nie dotyczy 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, albo;
- 2) związanych z wykonywaniem pracy szczególnie ważnej dla Miasta lub innej sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Miasta, zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas oznaczony lub nieoznaczony wydaje Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim.

4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta 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 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 Prezydent Miasta na wniosek wynajmującego.

4. Lokale socjalne mogą być przedmiotem zamiany na zasadach określonych w rozdz. 11.

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

§ 5. 1. Przedmiotem najmu lokali z wyjątkiem lokali socjalnych oraz lokali uzyskanych w drodze zamiany 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 z późn. zmianami).

2. Lokale ze współużywalnością pomieszczeń (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. 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.

3. Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal, Prezydent Miasta, na jego wniosek złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, w uzasadnionych przypadkach 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 okresie trwania najmu i podnajmu lokali 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 nie odebraną, 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 kategorie 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 wyposażyć 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 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 oraz wykonywać naprawy i remonty, o których mowa w art. 6a ustawy.

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

§ 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 obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

3. Z datą przekazania lokalu w użytkowanie najemca zobowiązany jest opłacać z góry, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca, czynsz najmu oraz zaliczki na dostawę mediów do lokalu, jeżeli płatne są za pośrednictwem wynajmującego, obejmujące w szczególności opłaty za dostawę gazu, zimnej i ciepłej wody użytkowej, centralne ogrzewanie, odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, domofon, antenę zbiorczą i inne związane z użytkowaniem lokalu.

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. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 9 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 przydział lokalu docelowego 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) 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 lokal wynajmują,

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);

4) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 12;

5) złożą wniosek o przydział mieszkania.

2. Prawo do wynajmu lokalu docelowego z preferencją punktową mają osoby opuszczające dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą 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.

3. Stosownie do przepisów zawartych w art. 3 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami), za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 3

Tryb rozpatrywania wniosków o wynajem 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. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

5. W uzasadnionych przypadkach wniosek złożony po tym terminie 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 lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą, która udokumentowała konieczność opuszczenia 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 lub do innej placówki opiekuńczo – wychowawczej przyznaje 200 pkt i umieszcza 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. Skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Komisja Mieszkaniowa w ciągu 14 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 1.

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

4. 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.

5. 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.

6. 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 docelowego 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 sprawdzi:

1) czy osoba ta spełnia warunki zawarte w § 11 ust.1 pkt 1 i w § 12. Jeżeli warunki te nie są spełnione, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji;

2) czy osoba ta, jeżeli jest najemcą lokalu socjalnego, nie zalega z opłatami za używanie lokalu. W przypadku stwierdzenia zaległości osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu uregulowania zaległości.

- 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, o którym mowa w § 22 ust. 1 pkt 3, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań, na jej wniosek wskaże tej osobie do zasiedlenia lokal socjalny poza kolejnością.

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

1) 10 – 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 5 - 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

5. 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.

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

7. 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.

§ 18. 1. Osobie pełnoletniej opuszczającej dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo- wychowawczą, o której mowa w § 14 ust. 7 Prezydent Miasta może, na jej wniosek przesłany za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań przydzielić lokal docelowy do zasiedlenia poza kolejnością.

2. Jeżeli osoba ta odmówi podpisania umowy najmu na wskazany lokal, będzie oczekiwać na przydział kolejnego lokalu według kolejności umieszczenia na liście.

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

§ 19. 1. Osoby, którym w trybie przepisów § 17 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.

2. Jeżeli wskazany do zasiedlenia lokal docelowy jest lokalem zaliczonym do pierwszej lub drugiej kategorii wartości użytkowej (w rozumieniu przepisów określających zasady ustalania czynszu w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób Miasta) zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

3. Kaucja wynosi:

- 1) przy przydziale lokalu zaliczonego do pierwszej kategorii wartości użytkowej 10 wymiarów czynszu za lokal;
- 2) przy przydziale lokalu zaliczonego do drugiej kategorii wartości użytkowej 8 wymiarów czynszu za lokal.

4. 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 najemca, z którym rozwiązana została umowa najmu uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

5. Osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, mogą zostać zwolnione z wpłaty kaucji w części lub w całości. Zgodę na zwolnienie z wpłaty kaucji wydaje Prezydent Miasta na wniosek osoby, której wskazano lokal do zasiedlenia, pozytywnie zaopiniowany przez wynajmującego.

Rozdział 5

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub 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 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 z późn. zm.), jeżeli osoby te 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 należy do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego albo 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 z późn. zmianami), zamieszkiwała z najemcą (prowadziła wspólne gospodarstwo domowe albo ponosiła ciężary utrzymania lokalu) przez co najmniej 3 lata, lub jest osobą ujętą w umowie najmu, jeżeli osoba wskazana 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, 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. 4 i ust. 5;
- 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, jeżeli uregulują co najmniej 50% długu przed objęciem proponowanego lokalu albo obejmą lokal socjalny i przedstawia propozycję uregulowania pozostałej części długu;
- 7) pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę, który utracił tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, z którym zamieszkiwały wspólnie przez co najmniej 3 lata oraz w całości uregulują ciążące na lokalu zadłużenie.

2. Wnioski w sprawach, o których mowa w ust. 1 przygotowuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań i przesyła do rozpatrzenia Prezydentowi Miasta.

3. Osoby, które nie spełniają warunków wymienionych w ust. 1 w pkt. 1 do 4 oraz 6 i 7, obowiązane są lokal opuścić pod rygorem wystąpienia wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję z lokalu.

Rozdział 6

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 lokalu stanowiącym 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 używany lub wynajęty Miastu w związku z upływającym terminem dysponowania tym lokalem;
- 6) uzyskują 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 lokali zamiennych opracowany w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań oraz wykaz budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 1 do 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 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 lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie

§ 22. 1. O przydział lokalu socjalnego lub lokalu 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.

2. Prawo do wynajmu lokalu socjalnego z preferencją punktową mają osoby opuszczające dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczą, w związku z usamodzielnieniem się, które nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Stargardzie Szczecińskim ani też w pobliskiej miejscowości, wykazą 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 wynajem lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie mogą ubiegać się osoby oczekujące na przydział lokalu socjalnego, należące do kręgu osób wymienionych w § 30:

- a) umieszczone na ostatecznej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, o której mowa w § 24 ust. 1,
 - b) osoby uprawnione do przydziału lokalu socjalnego z mocy wyroku sądu, którym Miasto ma obowiązek zapewnić lokal socjalny na mocy art. 14 ustawy, ujęte w rejestrze wniosków o dostarczenie lokalu socjalnego, o którym mowa w § 23 ust. 4;
- 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.

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 rozdziale 3, w § 13 do 16.

3. Osobę opuszczającą dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą, 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, rodzinę zastępczą lub do innej placówki opiekuńczo – wychowawczej, przyznaje 200 pkt i umieszcza ją na odpowiedniej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego.

4. W sprawach o przydział lokalu socjalnego, o których mowa w § 22 ust. 4 Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań prowadzi rejestr wniosków o dostarczenie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

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. 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.

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

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

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

6. 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 jej lokal docelowy poza kolejnością.

7. Wskazany do zasiedlenia lokal socjalny powinien nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie, a powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy powinna być nie mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego niż 10 m². W przypadku rodzin wieloosobowych, z braku odpowiedniego pod względem powierzchni pokoi lokalu mogą być przydzielone dwa lub więcej lokali spełniających te warunki.

§ 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. 6, 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 jednak bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

§ 27. 1. Osobie pełnoletniej opuszczającej dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczą – wychowawczą, o której mowa w § 23 ust.3, Prezydent Miasta może, na jej wniosek przesłany za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań przydzielić lokal socjalny do zasiedlenia poza kolejnością.

2. Jeżeli osoba ta odmówi podpisania umowy najmu na wskazany lokal socjalny, będzie oczekiwać na przydział według kolejności umieszczenia na liście.

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

§ 28. 1. Rodzinom bezdomnym (pełnym lub niepełnym) z dziećmi do lat 18, 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, na ich wniosek przesłany za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań wraz z pozytywną opinią Komisji Mieszkaniowej, może przydzielić lokal socjalny do zasiedlenia 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, to rodzina ta będzie oczekiwać na przydział lokalu socjalnego według kolejności umieszczenia na liście.

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, ujętym w rejestrze wniosków, o którym mowa w § 23 ust. 4, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań realizuje zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań przesyła osobie uprawnionej ofertę zawarcia umowy najmu na wskazany w niej odpowiedni pod względem powierzchni pokoi (pokoju) i nadający się do używania lokal socjalny i wzywa tę osobę, aby zgłosiła się w ciągu 3 dni licząc od daty otrzymania oferty w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań, w celu podpisania umowy najmu;
- 2) o złożeniu oferty osobie uprawnionej, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zawiadamia w tym samym terminie wierzyciela;
- 3) o podpisaniu umowy najmu na wskazany w ofercie lokal socjalny, bądź o odmowie podpisania umowy najmu na ten lokal przez osobę uprawnioną, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań powiadomi wierzyciela niezwłocznie. W przypadku gdy uprawniona osoba odmówiła podpisania umowy najmu na wskazany lokal socjalny, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań oczekiwać będzie w ciągu kolejnych 6 dni licząc od daty potwierdzenia przyjęcia zawiadomienia, na informację wierzyciela o podjętej decyzji co do sposobu dalszego egzekwowania wykonania wyroku, przy czym egzekucję wyroku wierzyciel powinien

zakończyć w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia uzyskania klauzuli wykonalności, pod rygorem wskazania przedmiotowego lokalu socjalnego innej osobie uprawnionej;

- 4) z datą złożenia osobie uprawnionej oferty zawarcia umowy najmu na wskazany w niej lokal socjalny przyjmuje się, że Miasto spełniło obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego, o którym mowa w art. 18 ust. 4 ustawy;
- 5) jeżeli wierzyciel nie prześle informacji, o której mowa w pkt 3 albo nie rozpocznie postępowania w okresie 30 dni, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań jest zwolnione z pierwszeństwa przydziału lokalu socjalnego tej osobie.

2. Lokal socjalny oferowany osobie uprawnionej do otrzymania lokalu socjalnego powinien nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, a powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie mniejsza niż 10 m².

3. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym, o których mowa w ust. 1 w odmienny sposób, w formie stosownego porozumienia pomiędzy Prezydentem Miasta i wierzycielem.

Rozdział 10

Tryb zasiedlania lokali socjalnych o podwyższonym standardzie

§ 30. 1. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań w oparciu o złożone wnioski, 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 oraz z rejestru wniosków o dostarczenie lokalu socjalnego osobom uprawnionym z mocy wyroku sądu, należących do kręgu osób, o którym mowa w ust. 2. Przy wyborze osób Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań może zażądać od wytypowanej osoby, aby zwróciła się do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Stargardzie Szczecińskim o dokonanie wizji lokalnej i przeprowadzenie z nią rozmowy protokołowanej 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 schroniskach, w domach opieki, w hotelach, w ośrodkach dla bezdomnych i w innych tego typu miejscach;
- 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 zamieszkałych w lokalu osób jest poniżej 3 m²/osobę;
- 4) pełnoletni wychowankowie opuszczający dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczą – wychowawczą 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. Skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Komisja Mieszkaniowa w ciągu 7 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 2.

4. 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 będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, wydana zostanie zgoda warunkowa, a zawarcie umowy najmu nastąpi po uregulowaniu długu.

4. 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.

5. 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 z 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, dotyczących wyłącznie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, 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, które ze względu na powiększenie się rodziny wymagają przekwaterowania do lokalu o większej powierzchni mieszkalnej, jeżeli nadal spełniają warunek, o którym mowa w § 22 ust. 1 pkt 3 oraz uwolniony lokal przekazań 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 wniosek najemcy, któremu stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności 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) w celu przyspieszenia uwolnienia lokalu docelowego w przypadku gdy najemca utracił tytuł prawny do lokalu bez prawa do lokalu socjalnego, a wykonanie wyroku nie może nastąpić z powodów wynikających z przepisów ustawy;
- 4) w celu sprzedaży lokalu położonego w budynku, w którym część lokali została sprzedana, a najemca nie jest zainteresowany jego kupnem;
- 5) w innych uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

4. 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 ramach czynności służbowych. W skład Komisji Mieszkaniowej 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, o których mowa w § 3 ust. 3 pkt 2 lokale mieszkalne przyznaje się w trybie określonym w § 39.

§ 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.31 ust.1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zmianami) oraz na podstawie odrębnych porozumień z Miastem, Stargardzkie TBS Sp. z o.o. będzie realizować mieszkania z udziałem środków finansowych z budżetu miasta.

2. Mieszkania wybudowane z udziałem środków budżetowych miasta zasiedlane będą na zasadach obowiązujących w Stargardzkim TBS Sp. z o.o. z uwzględnieniem przepisów określonych w § 43 i 44 oraz w uchwale Rady Miejskiej w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Stargardu Szczecińskiego, a także postanowień umowy.

§ 43. 1. Osobom uprawnionym do otrzymania lokalu zamiennego w trybie przepisów § 21 oraz osobom ujętym na prawomocnych listach osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego, które zrezygnują z przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta i obejmą lokal mieszkalny w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o., albo najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, którzy w drodze zamiany na mieszkanie w zasobach

Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. przekażą uwolniony od praw i rzeczy zajmowany dotychczas lokal komunalny do dyspozycji Miasta, Prezydent Miasta może, na ich wniosek złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, przyznać dopłatę ze środków budżetowych miasta:

- 1) jednorazową do kaucji, w wysokości do 30% naliczonej kaucji mieszkaniowej dla objętego mieszkania w Stargardzkim TBS Sp. z o.o.;
- 2) do czynszu za objęte mieszkanie w Stargardzkim TBS Sp. z o.o., w wysokości uzależnionej od dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na czas i w sposób określony w § 44;
- 3) obie dopłaty łącznie.

2. Dopłaty, o których mowa w § 44 ust. 2 pkt 2 Prezydent Miasta może przyznać również osobom z poza kręgu osób wymienionych w ust. 1, wskazanym przez partycypantów po objęciu lokalu w Stargardzkim TBS Sp. z o.o., jeżeli spełniają warunki dochodowe, o których mowa w § 44 ust 1 pkt. 2.

3. Zasady współdziałania Miasta i Stargardzkiego TBS Spółki z o.o. w zakresie pozyskiwania mieszkań dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w zakresie należącym do Miasta, warunki dysponowania lokalami oraz zasady przydziału mieszkań i wnoszenia dopłat, o których mowa w ust. 1 strony określają w umowie.

§ 44. 1. Gospodarstwa domowe uprawnione do najmu mieszkań, o których mowa w § 42 dzieli się na dwie grupy:

- 1) do I grupy dochodowej zalicza się gospodarstwa domowe wymienione w § 43 ust.1, których:
 - a) minimalny dochód nie jest niższy niż 100% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym i 50% tej emerytury na każdą osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
 - b) maksymalny dochód nie przekracza 1,3 przeciętnego wynagrodzenia w województwie Zachodniopomorskim, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim przed dniem zawarcia umowy najmu nie więcej niż:
 - o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - o dalsze 40% na każdą osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób;
- 2) do II grupy dochodowej zalicza się gospodarstwa domowe, których:
 - a) minimalny dochód nie jest niższy niż 100% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym i 75% tej emerytury na każdą osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
 - b) maksymalny dochód nie przekracza 300% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym, 400% w dwuosobowym gospodarstwie domowym, 500% w trzyosobowym gospodarstwie domowym i 150% tej emerytury na każdą osobę w gospodarstwie domowym o większej niż trzy liczbie osób.

2. Dopłaty do czynszu z tytułu najmu mieszkania w Stargardzkim TBS Sp. z o.o. wynoszą odpowiednio:

- 1) dla gospodarstw domowych zaliczonych do I grupy dochodowej:
 - a) których dochód gospodarstwa domowego jest na poziomie, lub powyżej dochodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit a, ale nie przekracza górnej granicy dochodu, o którym mowa w § 12, dopłata stanowi różnicę między czynszem za objęty lokal w Stargardzkim TBS Sp. z o.o., a czynszem jaki obowiązywałby w równorzędnym pod względem powierzchni użytkowej lokalu I kategorii wartości użytkowej w zasobach Miasta. Dopłata może być przyznana na czas nieoznaczony licząc od daty uwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego albo od daty zawarcia umowy najmu (dotyczy osób ujętych na listach),
 - b) których dochód jest wyższy od dochodu określonego w sposób wykazany w pkt 1 lit. a, ale nie przekraczający dochodu określonego w sposób wskazany w ust. 1 pkt 2 lit. b, dopłata stanowi 60% różnicy między czynszem za objęty lokal w Stargardzkim TBS Sp. z o.o., a czynszem jaki obowiązywałby w równorzędnym pod względem powierzchni użytkowej

lokalu I kategorii wartości użytkowej w zasobach Miasta. Dopłata może być przyznana na okres 48 miesięcy licząc od daty uwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego albo od daty zawarcia umowy najmu (dotyczy osób ujętych na listach),

- c) których dochód jest wyższy od dochodu określonego w sposób wykazany w pkt. 1 lit. b, ale nie jest wyższy od dochodu maksymalnego, o którym mowa w ust. 1, pkt 1 lit. b, dopłata stanowi 30% różnicy między czynszem za objęty lokal w Stargardzkim TBS Sp. z o.o., a czynszem jaki obowiązywałby w równorzędnym pod względem powierzchni użytkowej lokalu I kategorii wartości użytkowej w zasobach Miasta. Dopłata może być przyznana się na okres 24 miesięcy licząc od daty uwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego albo od daty zawarcia umowy najmu (dotyczy osób ujętych na listach);
- 2) dla gospodarstw domowych zaliczonych do II grupy dochodowej:
- a) których dochód nie przekracza minimum dochodowego, o którym mowa w ust 1, pkt 2 lit. a, więcej niż o 40% kwoty stanowiącej różnicę między dochodem minimalnym, a dochodem maksymalnym w tej grupie dochodowej, dopłata stanowi 60% różnicy między czynszem za objęty lokal w Stargardzkim Sp. z o.o., a czynszem jaki obowiązywałby w równorzędnym pod względem powierzchni użytkowej lokalu I kategorii wartości użytkowej w zasobach Miasta. Dopłata może być przyznana na okres 24 miesięcy licząc od daty uwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego albo od daty zawarcia umowy najmu,
 - b) których dochód nie przekracza minimum dochodowego, o którym mowa w ust.1, pkt 2 lit. a, więcej niż o 60% kwoty stanowiącej różnicę między dochodem minimalnym, a dochodem maksymalnym w tej grupie dochodowej, dopłata stanowi 30% różnicy między czynszem za objęty lokal w Stargardzkim TBS Sp. z o.o., a czynszem jaki obowiązywałby w równorzędnym pod względem powierzchni użytkowej lokalu I kategorii wartości użytkowej w zasobach Miasta. Dopłata może być przyznana na okres 24 miesięcy licząc od daty uwolnienia lokalu komunalnego albo od daty zawarcia umowy najmu,
 - c) których dochód jest wyższy od dochodu określonego w sposób podany w pkt 2 lit. b, dopłata nie przysługuje.

3. Najemcy objętych mieszkań, którzy otrzymują dopłaty do czynszów 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. Pozostali najemcy składają tę deklarację raz na dwa lata. W zależności od wielkości wykazanego dochodu, Stargardzkie TBS Sp. z o.o. obowiązane jest weryfikować przyznane dopłaty do aktualnego poziomu odpowiedniego dochodu gospodarstwa domowego oraz informować Prezydenta Miasta o skutkach tej weryfikacji.

4. Osoby spełniające zapisane w ustawie o dodatkach mieszkaniowych warunki uzyskania dodatku mieszkaniowego, które występują o dopłatę do czynszu lub taką dopłatę pobierają, zobowiązane są do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie dodatku mieszkaniowego, a opłata z tytułu czynszu za mieszkanie ulegnie zmniejszeniu o kwotę dodatku.

§ 45. 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

Zasady wykonywania zadań własnych Miasta w zakresie wspierania finansowego mieszkalnictwa, realizowanego przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o.

§ 46. 1. Najemcom lokali wchodzącym w skład mieszkalnictwa chronionego oraz osobom opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą, które

przystąpią do programu „Na Start”, Prezydent Miasta może na ich wniosek, złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań przyznać dopłatę do czynszu ze środków budżetowych miasta.

2. Dopłatę, o której mowa w ust. 1 Prezydent Miasta może przyznać również najemcom lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. o. o. powstałych przy udziale finansowym Miasta przed 2004 r. (ujętych w załącznikach do porozumień zawartych dla poszczególnych lokalizacji), po spełnieniu przez nich kryteriów dochodowych, o których mowa w § 47.

3. Dopłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 przekazywane będą na rachunek Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. na podstawie faktury z dołączonym do niej wykazem lokali objętych dopłatą.

§ 47. 1. Dopłaty do czynszu z tytułu najmu mieszkań w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., o których mowa w § 46 wynoszą:

- 1) dla gospodarstw domowych których średni miesięczny dochód o którym mowa w § 12 ust. 3 jest mniejszy niż 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i mniejszy niż 100% tej kwoty na każdą osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób, dopłata stanowi 75% różnicy między czynszem obowiązującym w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o., a czynszem jaki obowiązywał by w równorzędnym pod względem powierzchni użytkowej lokalu I kategorii wartości użytkowej w zasobach Miasta. Dopłata może być przyznana na czas nieoznaczony, zaś w przypadku osób objętych programem „Na Start” dopłata może być przyznana na okres nie dłuższy niż 36 miesięcy;
- 2) dla gospodarstw domowych, których średni miesięczny dochód, o którym mowa w § 12 ust.3 nie przekracza 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, dopłata stanowi 55% różnicy między czynszem obowiązującym w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o., a czynszem jaki obowiązywałby w równorzędnym pod względem powierzchni użytkowej lokalu I kategorii wartości użytkowej w zasobach Miasta. Dopłata może być przyznana na okres 48 miesięcy. Osobom objętym programem „Na Start” dopłata może być przyznana na okres nie dłuższy niż 36 miesięcy. Najemcom lokali wchodzącym w skład mieszkalnictwa chronionego dopłata może być przyznana na czas nieoznaczony.

2. Dla gospodarstw domowych, których dochód jest wyższy od dochodu określonego w ust. 1 pkt 2 dopłata nie przysługuje.

§ 48. 1. Najemcy, o których mowa w § 46 obowiązani są na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych składać w Stargardzkim TBS Sp. z o.o. deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe. W zależności od wysokości wykazanego dochodu Stargardzkie TBS Sp. z o. o. obowiązane jest weryfikować przyznane dopłaty do aktualnego poziomu odpowiedniego dochodu gospodarstwa domowego oraz informować Prezydenta Miasta o skutkach tej weryfikacji.

2. W przypadku zbiegu uprawnień do dopłat wynikających z § 43 i 46 niniejszej uchwały, stosuje się jedna dopłatę korzystniejszą dla uprawnionego.

Rozdział 15

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 49. 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, nie powinna jednak przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 zasady najmu określa § 38.

§ 50. 1. Zgodę na przeznaczenie lokalu do wynajmu w trybie określonym w § 49 ust. 1 pkt 1 wydaje oraz stawkę wywoławczą zatwierdza Prezydent Miasta na wniosek wynajmującego.

2. Postępowanie przetargowe przeprowadza wynajmujący.

§ 51. 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.

3. Pierwsza uzasadniona podwyżka czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych może być dokonana po upływie 12 miesięcy, licząc od daty podpisania umowy najmu.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

§ 52. 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 waloryzacji na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej przyjmującej program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 53. 1. Wzory umów najmu lokali docelowego i socjalnego oraz wzór protokołu zdawczo – odbiorczego ustala wynajmujący.

§ 54. 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.

§ 55. 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.

§ 56. Przyznane uprawnienia do dopłat na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów, będą obowiązywać bez zmian do upływu terminu na jaki zostały przyznane.

§ 57. W zakresie nie uregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 58. Traci moc uchwała Nr XVII/192/2004 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z 24 lutego 2004 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 29 poz. 536).

§ 59. Postanowienia zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały mają zastosowanie od dnia 1 stycznia 2005r.

§ 60. Wykonywanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Uzasadnienie

W uchwale Nr XVII/192/2004 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 24 lutego 2004 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 należało wprowadzić zmiany wynikające z przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 281, poz. 2783) oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 281, poz. 2786). Uaktualnienia wymagały podstawy prawne. Wprowadzone zostały nowe rozdziały regulujące zasady przyznawania mieszkań socjalnych o podwyższonym standardzie oraz zasady dopłat do czynszu najemcom mieszkań realizowanych przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o.: chronionych oraz budowanych z udziałem finansowym Miasta. Potrzeba taka wyniknęła w związku z utratą części dopłat z tytułu dodatków mieszkaniowych. Dodatkowo wprowadzono możliwość dopłat do czynszu wychowankom domów dziecka, rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo - wychowawczych zasiedlającym lokale mieszkalne w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. w ramach programu „Na Start”.

W związku z licznymi zmianami wynikającymi ze znowelizowanych ustaw wymienionych wyżej, a także z potrzeby wprowadzenia nowych uregulowań dotyczących wspomagania budownictwa w ramach programu „Potrzebny Dom”, realizowanego w porozumieniu z Miastem przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. należało uchylić obowiązującą uchwałę o zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych Miasta.