

UCHWAŁA NR XXXII/330/2017 RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE

z dnia 27 czerwca 2017r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXV/296/2013 Rady Miejskiej Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 stycznia 2013 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasto Stargard Szczeciński i pomieszczeń tymczasowych oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1290, 2470 i 2532) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 pkt 16 lit. b tiret 4 otrzymuje brzmienie:
„- dla osób bezdomnych opuszczających schroniska, w których przeszli proces reintegracji społecznej i zawodowej – podprogram „Od Nowa;”;
- 2) w § 9 po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:
„5a. Dopuszcza się możliwość ponownego, dwukrotnego ujęcia lokalu w wykazie, o którym mowa w ust. 2 w przypadku uzasadnionej zmiany wartości kosztorysowej robót, z zachowaniem warunku przekroczenia wartości określonej w ust. 2.”;
- 3) w § 11 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu, o której mowa w art. 7 ustawy oraz w programie gospodarowania, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie powinna przekraczać:
 - 1) w gospodarstwie domowym 1-osobowym 205% najniższej emerytury;
 - 2) w gospodarstwie domowym 2-osobowym 155% najniższej emerytury;
 - 3) w gospodarstwie domowym 3-osobowym 150% najniższej emerytury;
 - 4) w gospodarstwie domowym 4-osobowym 138% najniższej emerytury;
 - 5) w gospodarstwie domowym 5-osobowym 130% najniższej emerytury;
 - 6) w gospodarstwie domowym 6-osobowym i większym 125% najniższej emerytury.”;
- 4) § 13 otrzymuje brzmienie:
„1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu docelowego na czas nieoznaczony, powinna zawierać się w granicach:
 - 1) w gospodarstwie domowym 1-osobowym: od 100% do 175% najniższej emerytury;
 - 2) w gospodarstwie domowym 2-osobowym: od 50 % do 125% najniższej emerytury;
 - 3) w gospodarstwie domowym 3-osobowym: od 50% do 120% najniższej emerytury;

- 4) w gospodarstwie domowym 4-osobowym: od 50% do 108% najniższej emerytury;
- 5) w gospodarstwie domowym 5-osobowym: od 50% do 100% najniższej emerytury;
- 6) w gospodarstwie domowym 6-osobowym i większym: od 50% do 95% najniższej emerytury.

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

- 1) o 20% w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) o 13% w gospodarstwie domowym 2-osobowym.

Wnioski w tych sprawach rozpatruje Komisja Mieszkaniowa.”;

5) w § 14:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wniosek powinien zawierać w szczególności 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;
- 4) zgodę wnioskodawcy na sporządzenie protokołu z rozpoznanej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i dochodowej przez pracownika socjalnego Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w momencie wskazania lokalu.”,

b) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Prezydent Miasta może określić wzór wniosku o przydział lokalu oraz wzór protokołu z rozpoznanej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i dochodowej.”;

6) w § 19:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) czy wysokość dochodów tej osoby mieści się w granicach określonych w § 13, przy czym w przypadku przydziału lokali docelowych kategorii od II do E dochód ten musi się mieścić w granicach:

- a) w gospodarstwie domowym 1-osobowym: 150% do 175% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie domowym 2-osobowym: 90% do 125% najniższej emerytury,
- c) w gospodarstwie domowym 3-osobowym: 70% do 120% najniższej emerytury,
- d) w gospodarstwie domowym 4-osobowym: 65% do 108% najniższej emerytury,
- e) w gospodarstwie domowym 5-osobowym: 60% do 100% najniższej emerytury,
- f) w gospodarstwie domowym 6-osobowym i większym: 50% do 95% najniższej emerytury,

i jego źródłem nie mogą być wyłącznie świadczenia wypłacane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej z zastrzeżeniem przypadków szczególnych, które są rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową;

- jeżeli nie ma możliwości sprawdzenia tego warunku, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15;”;

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Sprawdzenie okoliczności o których mowa w ust. 1, następuje w szczególności w oparciu o protokół z rozpoznanej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i dochodowej sporządzony przez pracownika socjalnego Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej na wniosek osoby, której ma być wskazany lokal. Niezłożenie ww. wniosku w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w terminie 7 dni od daty wskazania lokalu oraz brak

możliwości rozpoznania sytuacji i sporządzenia protokołu skutkuje pominięciem osoby w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.”,

- c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Osoby, którym wskazane zostały lokale do zasiedlenia, powinny w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań w celu złożenia oświadczenia o przyjęciu lokalu do najmu pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnują. Osobę, która nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu albo bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu, pomija się do czasu weryfikacji.”;

- 7) w § 24 w ust. 1:

- a) skreśla się pkt 6,

- b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wnioski w sprawach, o których mowa w ust. 1, przygotowuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań z własnej inicjatywy lub na wniosek osoby zainteresowanej, po ustaleniu spełnienia określonych przesłanek, w tym w szczególności po przeprowadzeniu postępowania w celu zweryfikowania faktu zamieszkiwania w lokalu. Przepisy § 19 ust. 1a stosuje się odpowiednio.”,

- c) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. W przypadkach szczególnych, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący może wyrazić zgodę, o której mowa w ust. 1, pomimo niespełnienia kryteriów dochodowych, określonych w § 11 ust. 1.”;

- 8) w § 27:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Lokale socjalne o podwyższonym standardzie mogą zostać zasiedlone przez osoby opuszczające lokale wspomagane, osoby zamieszkujące w lokalach ujętych w wykazie budynków do uwolnienia, na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego lub ujęte w rejestrze zamian z urzędu, należące w szczególności do następującego kręgu osób:

1) rodziny z co najmniej jednym dzieckiem w wieku do lat 16, zamieszkujące w budynkach lub lokalach wymagających uwolnienia ze względu na stan techniczny, w których występuje zagrożenie życia lub mienia, stwierdzone decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;

2) rodziny bezdomne z co najmniej jednym dzieckiem do lat 16, zamieszkujące co najmniej od pół roku w noclegowni, schronisku, domu dla bezdomnych lub innym miejscu do tego przeznaczonym;

3) rodziny z co najmniej jednym dzieckiem do lat 16, zamieszkujące co najmniej od roku w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich zamieszkałych w lokalu osób jest poniżej 3 m²/osobę;

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

- b) po ust. 1 dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej wynajmujący może przydzielić lokal socjalny o podwyższonym standardzie osobie oczekującej na przydział lokalu z rejestru wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego.”;

- 9) w § 30:

- a) ust. 7 otrzymuje brzmienie:
„7. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu socjalnego do zasiedlenia należy sprawdzić, czy osoba ta nadal spełnia warunki, o których mowa w § 26 ust. 1. Przepisy § 19 ust. 1a stosuje się odpowiednio.”;
- b) ust. 13 otrzymuje brzmienie:
„13. Osoba, która przyjęła wskazany do zasiedlenia lokal socjalny, powinna w ciągu 7 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 nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu albo bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu, pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.”;
- 10) w § 34 ust. 7 otrzymuje brzmienie:
„7. Jeżeli najemca lokalu docelowego o niskim standardzie, zakwalifikowanego do kategorii od III lub IV wartości użytkowej w budynkach ujętych w wykazie niezbywalnego zasobu mieszkaniowego Miasta, utraci tytuł prawny do zajmowanego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, i sąd wyda wobec tej osoby wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, a osoba ta dobrowolnie nie opróżni lokalu, wynajmujący w uzasadnionych przypadkach może przekwalifikować ten lokal na lokal socjalny i zawrzeć z byłym najemcą umowę najmu tego lokalu na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą Komisji Mieszkaniowej, zasadę tę można zastosować także do lokali położonych w budynkach zbywalnych.”;
- 11) § 36 otrzymuje brzmienie:
„1. Dostarczanie pomieszczeń tymczasowych osobom ujętym w rejestrze wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.
2. Pomieszczenia tymczasowe przydziela się na wniosek komornika sądowego, po wyznaczeniu terminu eksmisji i podpisaniu przez dłużnika umowy najmu lub podnajmu takiego pomieszczenia.
3. O wyznaczeniu pomieszczenia tymczasowego dłużnikowi z powództwa innego niż Miasto Biuro powiadamia komornika sądowego na piśmie.
4. Osoba, której wskazano pomieszczenie tymczasowe, podlega skreśleniu z rejestru wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego.”;
- 12) w § 38 w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, zwłaszcza gdy w lokalu objętym zamianą zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę lub powierzchnia mieszkalna na osobę przekraczałaby powierzchnię określoną w § 18 ust. 3 o więcej niż 30% dla lokali socjalnych czy docelowych i nie ma innych uzasadnionych przyczyn do dokonania takiej zamiany.”;
- 13) w § 40 po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:
„4. Dopuszcza się dokonanie zamiany lokali z najemcą, który nie osiąga dochodów określonych w pkt 3, w przypadku gdy najemca zajmował dotychczas lokal kategorii od II do E, nie zalegał z opłatami w okresie ostatnich 12 miesięcy od dnia przydziału

lokalu do zamiany, wysokość opłat na zamieniony lokal nie jest znacząco wyższa, a konieczność zamiany wynika ze szczególnych okoliczności.

5. Przepisy § 19 ust. 1a stosuje się odpowiednio.”;

14) w § 49 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Przepisy § 19 ust. 1a stosuje się odpowiednio.”,

15) Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych stanowiący załącznik Nr 1, o którym mowa w § 15 ust. 4, otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

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

Załącznik
do uchwały
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia

REGULAMIN
przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób
uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych

p.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi: a) do 3 m ² b) od 3,1 m ² do 4 m ² c) od 4,1 m ² do 5 m ²	30 20 10	Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		2) zamieszkiwanie w lokalu: a) w charakterze podnajemcy całego lokalu b) w charakterze podnajemcy części lokalu	10 15	
		3) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	30	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, nie jest nigdzie zameldowana, a jej bezdomność jest potwierdzona wywiadem środowiskowym
		4) rodzina bezdomna przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	50	
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym: a) brak instalacji wodociągowej	10	

		b) brak instalacji kanalizacyjnej	10	
		c) brak instalacji gazowej	5	
		d) nie ma łazienki	5	
		e) ustęp jest poza lokalem	10	
		7) posiadanie tytułu prawnego na czas nieoznaczony	-200	Punktów nie nalicza się w sytuacji, gdy udowodniono brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, do którego osoba posiada tytuł prawny (np. osoby uciekające przed przemocą w rodzinie)
		8) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi	50	
		9) w okresie 5 lat od chwili złożenia wniosku – dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal	-20	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu, opinii MOPS w przypadkach zamieszkiwania w mieszkaniach chronionych lub wspomaganych (protokoły z oględzin lokalu, zdjęcia, itp.)
		10) zbycie lub rezygnacja z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości położonej na terenie Gminy – Miasta Stargard	-20	
2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę	10	
		2) dochód osoby samotnej wynosi:	30	
		a) od 100% do 130% najniższej emerytury	20	
		b) od 131% do 155% najniższej emerytury	10	
		c) od 156% do 175% najniższej emerytury		
		3) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie 2-osobowej wynosi:	30	
		a) od 50% do 80% najniższej emerytury	20	
		b) od 81% do 105% najniższej emerytury	10	
		c) od 106% do 125% najniższej emerytury		
		4) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie 3-osobowej wynosi:	30	
		a) od 50% do 80% najniższej emerytury	20	
		b) od 81% do 100% najniższej emerytury	10	
		c) od 101% do 120% najniższej emerytury		

		5) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie 4-osobowej wynosi: a) od 50% do 70% najniższej emerytury b) od 71% do 90% najniższej emerytury c) od 91% do 108% najniższej emerytury	30 20 10				
		6) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie 5-osobowej wynosi: a) od 50% do 70% najniższej emerytury b) od 71% do 85% najniższej emerytury c) od 86% do 100% najniższej emerytury	30 20 10				
		3) dochód osoby w przeliczeniu na osobę w rodzinie 6-osobowej i większej wynosi: a) od 50% do 65% najniższej emerytury b) od 66% do 80% najniższej emerytury c) od 81 % do 95% najniższej emerytury	30 20 10				
		3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania		1) choroby przewlekłe (np. nowotwór, AIDS, HIV)	30	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
					2) choroby psychiczne	25	
					3) niepełnosprawność wymagająca opieki osób drugih	20	
					4) choroby zakaźne	20	
					5) inne choroby (np. astma)	10	
		UWAGA. Punktów za schorzenia poszczególnych członków rodziny nie sumuje się.					
4.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne)	30	Problemy społeczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, obdukcja, informacja z Policji lub Straży Miejskiej, wywiad środowiskowy)			
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który w okresie do 5 lat od daty złożenia wniosku opuścił placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą lub osoba opuszczająca mieszkanie wspomagane zrealizowane w ramach I etapu podprogramu „Na Start”	300	Informacja odpowiedniej placówki			
6.	Okres zamieszkiwania w Stargardzie	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie miasta: a) od 3 do 5 lat b) powyżej 5 lat	50 100	Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z miastem			

7.	Okres oczekiwania	Wnioskodawca otrzymuje:		
		a) za 1, 2 i 3 rok oczekiwania po	80	punktów za każdy rok
		b) za 4 i 5 rok oczekiwania po	30	punktów za każdy rok
		c) za 6 i kolejny rok oczekiwania po	10	punktów za każdy rok

UZASADNIENIE

Proponowana zmiana uchwały Nr XXV/296/2013 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasto Stargard Szczeciński i pomieszczeń tymczasowych oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 1290 ze zm.) wynika z potrzeby wprowadzenia dodatkowych elementów weryfikacji uprawnień do zamieszkiwania w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Stargard. W lokalach tych powinny bowiem zamieszkiwać osoby, które w oparciu o własne zasoby i możliwości, nie są w stanie zapewnić sobie mieszkania. Dlatego zakłada się, że z chwilą wskazania lokalu osobie oczekującej na jego przydział, pracownik socjalny Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej rozpozna sytuację mieszkaniową, rodzinną i dochodową tej osoby.

Proponowana jest również zmiana kryteriów dochodowych uprawniających do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta. Wynika z założenia, że osoby, które mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w inny sposób, np. poprzez wynajem lokali w zasobach Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., nie powinny ubiegać się o mieszkanie komunalne. Jednocześnie jest analizowana możliwość wprowadzenia nowych rozwiązań, które umożliwiłyby uzyskanie mieszkań w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. osobom średniozamożnym z uwzględnieniem wparcia ze środków publicznych.

Z uwagi na zmianę progów dochodowych uprawniających do przydziału lokalu proponuje się również dostosowanie do nich kryteriów dochodowych uprawniających do uzyskania obniżki czynszu.

Jednocześnie proponuje się wprowadzenie innych zmian, których potrzebę wprowadzenia sygnalizował wynajmujący podczas realizacji obowiązującej uchwały Nr XXV/296/2013 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 stycznia 2013 r.

