

**UCHWAŁA NR XIX/221/2020
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 25 sierpnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard oraz pomieszczeń tymczasowych.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard oraz pomieszczeń tymczasowych.

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

3. Umowy podnajmu na lokale pozyskane zawiera się na czas nie dłuższy, niż określony w umowie najmu z podmiotem, od którego pozyskano lokal.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę – Miasto Stargard;
- 4) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Stargard;
- 5) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Stargardzie;
- 6) członku stargardzkiej wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, zamieszkałą na terenie Miasta;
- 7) wynajmującym – należy przez to rozumieć Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, któremu Prezydent Miasta Stargard powierzył w drodze umowy wykonywanie obowiązków wynajmującego określonych w szczególności w Kodeksie cywilnym oraz w ustawie;
- 8) Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzoną do wykonywania usług mieszkaniowych na rzecz i w imieniu Miasta, a zwłaszcza do rozpatrywania i załatwiania wniosków w sprawach o nawiązanie stosunku prawnego do lokalu lub o rozwiązywanie umów najmu, gospodarowania zasobem lokali wynajętych w ramach najmu socjalnego, tworzenia list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz ich realizacji na zasadach określonych w uchwale oraz innych usług mieszkaniowych związanych z najmem określonych w umowie Miasta ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 9) Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zespół wyłoniony spośród pracowników Urzędu Miejskiego, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, wynajmującego oraz spośród organizacji pozarządowych lub podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r.

o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1057), powołany do rozpatrywania spraw mieszkaniowych w zakresie ustalonym w uchwale;

- 10) lokalu o podwyższonym standardzie przeznaczonym do najmu socjalnego należy przez to rozumieć lokal mieszkalny położony w wydzielonym przez wynajmującego budynku wzniesionym lub adaptowanym na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, wyposażony w łazienkę i WC, z centralnym ogrzewaniem wraz z podstawowymi instalacjami;
- 11) lokalu pozyskanym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty Miastu przez inny podmiot w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 12) lokalu uwolnionym - należy przez to rozumieć lokal wolny od praw i rzeczy;
- 13) mieszkalnictwie wspomagany – należy przez to rozumieć:
 - a) mieszkania chronione w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
 - b) mieszkania wspomagane wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami, przez które należy rozumieć lokale realizowane przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o., w oparciu o zasób komunalny Miasta i w budynkach mieszkalnych wybudowanych zazwyczaj przy współudziale finansowym Miasta, w szczególności w ramach programu „Potrzebny Dom”, służące jako forma pomocy udzielanej osobom zamieszkującym w tych lokalach, pod opieką specjalistów przygotowujących je do samodzielności, które w szczególności ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu i w środowisku w integracji ze społecznością lokalną lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę; mieszkania mogą mieć formę mieszkania docelowego, wynajętego na czas nieoznaczony lub mieszkania przejściowego treningowego, wynajętego na czas oznaczony, zwanego inkubatorem; w szczególności jest to realizacja mieszkań:
 - dla osób niepełnosprawnych – podprogram „Bez Barrier”,
 - dla osób w wieku 55+ – podprogram „Nie Sami”,
 - dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej – podprogram „Na Start”,
 - dla osób bezdomnych opuszczających schroniska, w których przeszli proces reintegracji społecznej i zawodowej - podprogram "Od Nowa";
- 14) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, przy czym do dochodu nie wlicza się kwoty alimentów świadczonych na rzecz innych osób, co należy potwierdzić dokumentem określającym faktyczne dokonanie wpłaty świadczeń na rzecz osób uprawnionych;
- 15) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 16) programie gospodarowania – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miejskiej w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 3.1. Lokale wynajmowane są osobom pełnoletnim – członkom stargardzkiej wspólnoty samorządowej, które:

- 1) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego – wszyscy jej członkowie mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe);
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale;
- 3) złożą wniosek o przydział lokalu.

2. Wymóg pełnoletniości nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku orzekającego eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu oraz osób, o których mowa w § 22 ust. 3.

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

§ 4. 1. W mieszkaniowym zasobie Miasta wybrane lokale przeznacza się do wynajmu w ramach najmu socjalnego.

2. Zakwalifikowania lokalu do wynajmu w ramach najmu socjalnego dokonuje wynajmujący w zgodzie z zasadami określonymi w programie gospodarowania.

3. Lokale wynajęte w ramach najmu socjalnego mogą być przedmiotem zamiany.

4. Rejestr lokali przeznaczonych do najmu w ramach najmu socjalnego prowadzi Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

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

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

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

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

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

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

2. Pomieszczenia przynależne, a w szczególności piwnica, komórka, 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.

4. Wzory umów najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, wzór protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu ustala wynajmujący.

§ 8. 1. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy, który wyraził chęć wykonania remontu na własny koszt, oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu zamiennego bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę, jeżeli kosztorysowa wartość niezbędnych do wykonania prac przekracza kwotę 10.000 zł, podawany będzie do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie w siedzibie Miasta i wynajmującego nie więcej niż dwa razy każdorazowo na okres 14 dni.

3. Uwolniony lokal może być ujęty w wykazie, o którym mowa w ust. 2, nie więcej niż dwukrotnie. W przypadku braku w tym czasie osób chętnych do wykonania remontu, przygotowanie lokalu do zasiedlenia wykona wynajmujący, z tym że dopuszcza się możliwość ponownego, dwukrotnego ujęcia lokalu w wykazie, w przypadku uzasadnionej zmiany wartości kosztorysowej robót, z zachowaniem warunku przekroczenia wartości określonej w ust. 2. W sytuacjach szczególnych dopuszcza się ponowne dwukrotne ujęcie lokalu w wykazie

4. Osoby ujęte w wykazie najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego, w rejestrze zamian z urzędu lub na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony, zainteresowane przydziałem lokalu ujętego w wykazie, o którym mowa w ust. 2, mogą zgłaszać wnioski o jego przydział w okresie wywieszenia wykazu, przy czym pierwszeństwo przydziału przysługuje w kolejności:

1) osobom ujętym w wykazie najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego;

- 2) osobom ujętym w rejestrze zamian z urzędu;
- 3) osobom ujętym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony. Zgłoszenia mogą dotyczyć lokalu odpowiedniego dla danej grupy osobowej.

5. Wynajmujący odmawia przydziału lokalu do remontu wnioskodawcy w przypadku posiadania przez niego zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu w stosunku do Miasta.

6. Zasady zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko oraz warunki przygotowania przez nich lokalu po jego opróżnieniu, zostaną określone w odrębnej umowie.

7. W przypadku ubiegania się o przydział lokalu do remontu dwóch lub więcej gospodarstw domowych z listy osób oczekujących na przydział lokalu, o przydzieleniu lokalu decyduje kolejność umieszczenia na liście w danej grupie osobowej, jeżeli do przydziału lokalu do remontu kwalifikują się gospodarstwa domowe z kilku grup osobowych, w pierwszej kolejności lokal wskazuje się gospodarstwu domowemu o większej liczbie punktów, a następnie o większej liczbie członków gospodarstwa domowego.

8. Jeżeli uwolniony lokal zostanie przeznaczony do remontu, a wartość kosztorysowa jego wykonania nie przekracza kwoty 10.000 zł, wynajmujący może przedstawić osobie zakwalifikowanej do jego przydziału propozycję jego remontu przez tę osobę i na jej koszt lub przy dostarczeniu przez wynajmującego materiałów. W przypadku wyrażenia przez nią zgody postanowienia ust. 6 stosuje się odpowiednio.

§ 9. Lokale przeznaczone do najmu socjalnego powinny być odnowione.

Rozdział 2

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 10. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych, a w szczególności w przypadku lokali:

- 1) dla osób niepełnosprawnych ruchowo – powinny być: położone na parterach budynków lub w budynkach wyposażonych w windy lub podjazdy, posiadać łazienkę, dostosowaną do rzeczywistych potrzeb osoby niepełnosprawnej, ogrzewanie gazowe lub z sieci miejskiej;
- 2) dla osób niewidomych i niedowidzących - powinny być: wyposażone w łazienkę, z ogrzewaniem z sieci miejskiej, nie wyposażone w instalację gazową, preferowane położenie lokalu na parterach budynków lub w budynkach wyposażonych w windy lub podjazdy;
- 3) dla osób niepełnosprawnych intelektualnie – powinny być: wyposażone w łazienkę, preferowane ogrzewanie z sieci miejskiej, preferowany brak wyposażenia w instalację gazową.

Rozdział 3

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 11. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, średnio miesięcznie w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, powinna zawierać się w granicach:

- 1) w gospodarstwie domowym 1-osobowym: powyżej 100 do 175% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie domowym 2-osobowym: powyżej 50 do 125% najniższej emerytury;
- 3) w gospodarstwie domowym 3-osobowym: powyżej 50 do 120% najniższej emerytury;
- 4) w gospodarstwie domowym 4-osobowym: powyżej 50 do 108% najniższej emerytury;
- 5) w gospodarstwie domowym 5-osobowym: powyżej 50 do 100% najniższej emerytury;
- 6) w gospodarstwie domowym 6-osobowym i większym: powyżej 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, tj. maksymalny dochód wnioskodawcy nie może przekraczać 210% najniższej emerytury;
- 2) o 20% w gospodarstwie domowym 2-osobowym, tj. maksymalny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie może przekraczać 150% najniższej emerytury.

§ 12. 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 215% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie domowym 2-osobowym 165% najniższej emerytury;
- 3) w gospodarstwie domowym 3-osobowym 160% najniższej emerytury;
- 4) w gospodarstwie domowym 4-osobowym 148% najniższej emerytury;
- 5) w gospodarstwie domowym 5-osobowym 140% najniższej emerytury;
- 6) w gospodarstwie domowym 6-osobowym i większym 135% najniższej emerytury.

2. Warunki obniżania czynszu określa program gospodarowania.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 13. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie 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 w lokalu będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju, wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15 m² od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę. W przypadku gdy ubiegającymi się o przydział lokalu są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie miasta Stargard, 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 albo właścicielem lokalu, a jedynie zamieszkują w nim w charakterze odpowiednio podnajemcy albo najemcy, w tym w lokalach o charakterze inkubatora oraz osób opuszczających formy pieczy zastępczej lub
- 2) zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 5

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 14. 1. Wnioski o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony przyjmuje i rozpatruje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

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 udokumentowany deklaracją o wysokości dochodów oraz oświadczeniem o stanie majątkowym;

- 4) zgodę wnioskodawcy na sporządzenie protokołu z rozpoznanej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i dochodowej przez pracownika socjalnego Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w momencie wskazania lokalu;
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Stargardzie lub miejscowości pobliskiej lub, w przypadku osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu w Stargardzie lub miejscowości pobliskiej, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą albo właścicielem lokalu, a jedynie zamieszkują w nim w charakterze podnajemcy albo najemcy, w tym w lokalach o charakterze inkubatora oraz osób opuszczających formy pieczy zastępczej oświadczenie, że w czasie zawierania umowy najmu przydzielonego im lokalu takiego tytułu mieć nie będą.

3. Termin składania wniosków upływa 31 sierpnia każdego roku.

4. Wnioski złożone po terminie, o którym mowa w ust. 3, będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony.

5. Wniosek złożony po terminie, o którym mowa w ust. 3, może być skierowany do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową, o ile wnioskodawca uprawdopodobni, że złożenie wniosku w terminie nie było możliwe.

6. Wynajmujący może określić wzór wniosku o przydział lokalu oraz wzór protokołu z rozpoznanej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i dochodowej.

7. Wnioski złożone bez wymaganych dokumentów pozostaną bez rozpatrzenia.

§ 15. 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony na kolejny rok oraz listę osób niezakwalifikowanych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony tworzy Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań na podstawie zweryfikowanych wniosków nowo przyjętych oraz wniosków osób ujętych na liście, z którymi do 15 września nie została zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony.

2. Weryfikacja polega na sprawdzeniu, czy osoby te nadal spełniają warunki ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony. Nie wymagają weryfikacji nowe wnioski przyjęte od 1 lipca do 31 sierpnia.

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 na czas nieoznaczony”, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały. W przypadku gdy więcej niż jedno gospodarstwo domowe w danej grupie osobowej uzyska taką samą ilość punktów, o kolejności na liście decyduje data złożenia wniosku.

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

6. Jeżeli w okresie do zakończenia weryfikacji gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony wykaże, że dochody jego są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o najem socjalny lokalu, osobę tę skreśla się z tej listy i umieszcza się ją na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu 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 najmu socjalnego lokali”, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały.

7. Prawo do najmu lokalu na czas nieoznaczony z preferencją punktową mają wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej lub osoby opuszczające mieszkanie wspomagane zrealizowane w ramach I etapu podprogramu „Na Start”, jeżeli osoby te osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu na czas nieoznaczony i w okresie do 5 lat od opuszczenia ww. placówki lub mieszkania wspomagane złożą wniosek o przydział lokalu na czas nieoznaczony. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań po zbadaniu, że wnioskodawca spełnia

wskazane kryteria przyznaje mu 300 pkt i umieszcza go na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony.

§ 16. 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony 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 od 15 października do 15 listopada roku tworzenia listy.

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

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

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

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

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

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

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

7. W terminie 30 dni od daty zatwierdzenia listy Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań podaje listę do publicznej wiadomości poprzez jej umieszczenie na okres 30 dni na stronie internetowej wynajmującego oraz poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego, a także poprzez wyłożenie jej do wglądu w Urzędzie Miejskim w Stargardzie.

Rozdział 6

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz realizacja listy osób uprawnionych do przydziału lokali

§ 18. 1. Przydziały lokali na czas nieoznaczony osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, pod warunkiem, że liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy w odpowiedniej grupie osobowej.

2. Wyboru osoby, której zostanie wskazany lokal do zasiedlenia, dokonuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań. W przypadku gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, w pierwszej kolejności lokal wskazywany jest gospodarstwu domowemu o większej liczbie punktów, a następnie o większej liczbie członków gospodarstwa domowego.

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

1) 12 – 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 7 – 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym

– chyba że przyszły najemca lokalu wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższej powierzchni.

4. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim

lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

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

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

7. Dopuszcza się przekroczenie normatywu powierzchni pokoi:

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

8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, dopuszcza się przekroczenie powierzchni pokoi określonej w ust. 7.

§ 19. 1. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu na czas nieoznaczony do zasiedlenia Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań sprawdzi:

- 1) czy wysokość dochodów tej osoby mieści się w granicach określonych w § 11, przy czym w przypadku przydziału lokali oddawanych w najem na czas nieoznaczony, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni dochód ten w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, 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;
- 2) czy osoba ta, jeżeli była najemcą lub użytkownikiem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokalu pozyskanego, nie posiada zaległości w stosunku do Miasta w opłatach za używanie tego lokalu; w przypadku:
 - a) stwierdzenia zaległości – osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu na czas nieoznaczony do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15;
 - b) braku zaległości – przydział lokalu na czas nieoznaczony nie może nastąpić, jeżeli uregulowanie zaległości było wynikiem ich całkowitego umorzenia w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę wskazania lokalu; w takim przypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu upływu ww. okresu;
- 3) czy osoba ta spełnia warunki określone w § 3 ust. 1 pkt 1.

2. 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.

3. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego wybranej osoby jest na poziomie uprawniającym do ubiegania się o najem socjalny lokalu, a liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu w odpowiedniej grupie osobowej, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań, na jej wniosek, wskaże tej osobie do zasiedlenia lokal w ramach najmu socjalnego poza kolejnością. W innym wypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

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

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

- 1) wytypowane do przydziału osoby dokonują wyboru lokalu w kolejności umieszczenia na liście;
 - 2) w przypadku gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych z listy, o kolejności wyboru lokalu decyduje ilość posiadanych punktów.
- Jeżeli osoba, której wskazano kilka lokali do wyboru w jednej lokalizacji, odmówi przyjęcia któregośkolwiek z nich, zalicza się tej osobie jedną odmowę.

6. 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, o której mowa w § 15.

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

8. W przypadku wskazania osobom niepełnosprawnym lokalu, który nie spełnia warunków uwzględniających rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych i osoba odmówi przyjęcia wskazanego lokalu, pomija się ją do czasu pozyskania lokalu spełniającego te warunki.

9. Przed zawarciem umowy najmu przydzielonego lokalu przyszły najemca obowiązany jest do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu w Stargardzie lub miejscowości pobliskiej. W przypadku niezłożenia oświadczenia lub złożenia oświadczenia, że wnioskodawca posiada tytuł prawny odmawia się zawarcia umowy najmu przydzielonego lokalu.

§ 20. Zasady i warunki pobierania kaucji mieszkaniowej, o której mowa w art. 6 ustawy, określa Prezydent Miasta zarządzeniem.

§ 21. 1. W ciągu roku Prezydent Miasta może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony do 5 lokali następującym osobom:

- 1) wymienionym w § 15 ust. 7;
- 2) opuszczającym mieszkania wspomagane inne niż określone w pkt 1, których były najemcami lub podnajemcami, w tym w szczególności lokale o charakterze inkubatorów;
- 3) rodzinom bezdomnym, których bezdomność trwa co najmniej od 12 miesięcy, z dziećmi do lat 18, przebywającym w całodobowym ośrodku wsparcia dla osób bezdomnych, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony, znajdują się w sytuacji uzasadniającej przydzielenie im lokalu poza kolejnością, w szczególności pozytywnie zakończą proces reintegracji zawodowej i społecznej,

- 4) rodzinom z dziećmi do lat 18, zagrożonym odebraniem przez sąd dzieci i umieszczeniem ich w pieczy zastępczej z powodu niewydolności opiekuńczo-wychowawczej rodziny wynikającej w szczególności z warunków mieszkaniowych lub rodzinom, z których dzieci przebywają w pieczy zastępczej, a ich powrót do rodziny nie może nastąpić w szczególności ze względu na warunki mieszkaniowe.

2. Przydział lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 w:

- 1) pkt 1-3 następuje na ich wniosek złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań wraz z pozytywną opinią w szczególności:
 - a) dyrektora placówki bądź opiekuna mieszkalnictwa, w którym przebywają lub komisji ds. inkubatora;
 - b) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wyrażoną w wywiadzie środowiskowym;
 - c) Komisji Mieszkaniowej.
- 2) pkt 4 następuje na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Jeśli osoba odmówi podpisania umowy lub nie stawi się w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań w celu zawarcia umowy najmu w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przydziale, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

Rozdział 7

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

§ 22. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w § 18 ust. 1 i § 27 ust. 1, z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez co najmniej 5 lat poprzedzających dzień opuszczenia lokalu przez najemcę, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego w Stargardzie lub miejscowości pobliskiej, z najemcą została rozwiązana umowa najmu, lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych; te same warunki powinna spełniać osoba wskazana przez najemcę, który zamierza lokal opuścić i zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie przez niego wskazanej;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, są jednak:
 - a) osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - b) zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - c) osobami umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
 - d) dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta albo konkubiny,
 - jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez co najmniej 5 lat poprzedzających dzień opuszczenia lokalu przez najemcę lub dzień śmierci, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego w Stargardzie lub miejscowości pobliskiej, lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, a z najemcą, który lokal opuścił, została rozwiązana umowa najmu;
- 3) zamieszkują w lokalu, którego najemca nie zamierza opuścić, ale z powodu podeszłego wieku, stanu zdrowia lub innej szczególnej okoliczności (np. w związku z ofertą sprzedaży lokalu), zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu osobie przez niego wskazanej, wspólnie z nim zamieszkałej, jeżeli osoba wskazana przez najemcę:
 - a) należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego,

- b) należy do osób bliskich najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - c) jest zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - d) umieszczona była w rodzinie zastępczej najemcy,
 - e) jest dzieckiem zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny,
 - przez co najmniej 5 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku zamieszkiwała z najemcą, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe i ponosiła ciężary utrzymania lokalu, nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego w Stargardzie lub miejscowości pobliskiej, 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 5 lat poprzedzających dzień opuszczenia lokalu przez najemcę lub dzień śmierci, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego w Stargardzie lub miejscowości pobliskiej, oraz ubiegają się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta (są umieszczone na liście), opłacają odszkodowanie za używanie lokalu, a lokal nie jest zadłużony;
- 5) zamieszkują w lokalu podzielonym odrębnymi tytułami prawnymi, w którym część lokalu objęta tytułem została uwolniona, a najemca pozostałej części lokalu złożył wniosek o scalenie lokalu i przyznanie w najem całości w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu po scaleniu na własność. Warunkiem jest, aby najemca ubiegający się o scalenie lokalu nie zalegał z opłatami z tytułu czynszu i opłat niezależnych, które jednocześnie wnoszone były bez korzystania z dodatku mieszkaniowego lub obniżki czynszu, a powierzchnia pokoi po scaleniu nie odbiegała od normatywu, o którym mowa w § 18 ust. 3, 4 i 7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, dopuszcza się przekroczenie powierzchni pokoi określonej w § 18 ust. 7.
- 6) pozostali w lokalu opuszczonym przez osobę, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, lub pozostali w lokalu po śmierci takiej osoby, jeżeli zamieszkiwały z nią przez co najmniej 5 lat poprzedzających dzień opuszczenia przez nią lokalu lub dzień jej śmierci, są jedną z osób wymienionych w pkt 3 lit. a do e, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego w Stargardzie lub miejscowości pobliskiej, wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu oraz zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych;
- 7) zamieszkują przez co najmniej 5 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku w lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jednak nadal przebywa w lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego w Stargardzie lub miejscowości pobliskiej, są jedną z osób wymienionych w pkt 3 lit. a do e, wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu oraz zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3, 6 i 7:

- 1) gdy najem lokalu jest nawiązywany na czas nieoznaczony dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkujących w lokalu musi spełniać kryterium określone w § 12 ust. 1, a w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 - kryterium określone w § 11,
- 2) gdy nawiązanie najmu dotyczy najmu socjalnego lokalu dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkujących w lokalu musi spełniać kryterium określone w § 24.

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

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

5. Wnioski w sprawach, o których mowa w ust. 1, przygotowuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań z własnej inicjatywy lub na wniosek osoby, po ustaleniu spełnienia określonych przesłanek, w tym w szczególności po przeprowadzeniu postępowania w celu zweryfikowania faktu zamieszkiwania w lokalu. Przepisy § 19 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

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

7. W przypadkach szczególnych, mając na uwadze zasady współżycia społecznego, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący może wyrazić zgodę, o której mowa w ust. 1, pomimo niespełnienia określonych kryteriów.

Rozdział 8

Zasady przydzielania lokali zamiennych

§ 23. 1. Wynajmujący zapewnia lokale zamienne osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Miasta, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki, modernizacji lub remontu budynku;
- 2) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Miasta, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej jednak niż na rok;
- 3) zamieszkują w lokalach wymagających opróżnienia, o których mowa w art. 32 ustawy;
- 4) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach użyteczności publicznej stanowiących własność Miasta, które po wykonaniu prac adaptacyjnych zostaną przeznaczone na cele użytkowe;
- 5) zobowiązane są opróżnić lokal użyczony lub wynajęty Miastu w związku z upływającym terminem dysponowania tym lokalem;
- 6) uzyskają prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego lub zawartej z Miastem ugody;
- 7) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Miasta i otrzymały ofertę nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu i Miasto wypowiedziało najemcy umowę najmu w trybie przepisów art. 21 ust. 4 ustawy,
- 8) zajmują lokal stanowiący własność Miasta, położony w budynku przeznaczonym do zbycia nieruchomości gruntowej zabudowanej,
- 9) utraciły możliwość zamieszkiwania w lokalu stanowiącym własność Miasta z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.

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

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

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

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

Rozdział 9

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu

oraz warunki wynajmowania lokali o podwyższonym standardzie wynajmowanych w ramach najmu socjalnego

§ 24. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokal, średnio miesięcznie w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie powinna przekraczać:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 25. 1. Wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokale o podwyższonym standardzie mogą zostać zasiedlone przez osoby opuszczające mieszkania wspomagane, osoby zamieszkujące w lokalach ujętych w wykazie budynków do uwolnienia, osoby ujęte na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu 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 lub schronisku;
- 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.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej wynajmujący może przydzielić w ramach najmu socjalnego lokal o podwyższonym standardzie osobie oczekującej na przydział lokalu z rejestru wyroków sądowych z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 10

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 26. 1. Przy rozpatrywaniu wniosków o przydział lokali w ramach najmu socjalnego, przepisy § 14 do 17 stosuje się odpowiednio.

2. Wnioski o dostarczenie w ramach najmu socjalnego lokalu osobom, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań umieszcza w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu w kolejności ich wpływu.

Rozdział 11

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz zasady przydziału lokali w ramach najmu socjalnego

§ 27. 1. Przydziały lokali w ramach najmu socjalnego Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań realizuje w kolejności ich uwalniania według zasady: 1 lokal dla osób z rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do najmu socjalnego lokali, 2 lokale dla osób z listy osób uprawnionych do przydziału lokali w ramach najmu socjalnego.

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

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

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

§ 28. 1. Przydziały lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego osobom ujętym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego, realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zgodnie z zasadą określoną w § 27 ust. 1, w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, pod warunkiem, że liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy w odpowiedniej grupie osobowej.

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

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

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

5. Wyboru osoby, której zostanie wskazany lokal do zasiedlenia w ramach najmu socjalnego, dokonuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań. W przypadku, gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, w pierwszej kolejności lokal wskazywany jest gospodarstwu domowemu o większej ilości punktów, a następnie o większej liczbie członków gospodarstwa domowego.

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

7. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu w ramach najmu socjalnego do zasiedlenia należy sprawdzić, czy osoba ta nadal spełnia warunki uprawniające do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego. Przepisy § 19 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

8. W przypadku stwierdzenia, że osoba wybrana nie spełnia warunków uprawniających do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego lub gdy nie ma możliwości ich sprawdzenia, pomija się ją do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

9. Jeżeli jednak dochód gospodarstwa domowego tej osoby jest na poziomie, o którym mowa w § 11, umożliwiającym jej ubieganie się o przydział lokalu na czas nieoznaczony, a liczba punktów na liście socjalnej tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszym miejscu listy osób uprawnionych do przydziału lokali na czas nieoznaczony w odpowiedniej grupie osobowej, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań przydzieli tej osobie, na jej wniosek, lokal na czas nieoznaczony poza kolejnością. W przeciwnym razie osobę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

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

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

12. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu na lokal na czas nieoznaczony, wskazany do zasiedlenia w trybie przepisów ust. 9, osobę tę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

13. Osoba, która przyjęła wskazany do zasiedlenia lokal w ramach najmu socjalnego, powinna w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań w celu podpisania umowy najmu socjalnego lokalu 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.

14. W przypadku wskazania osobom niepełnosprawnym lokalu w ramach najmu socjalnego, który nie spełnia warunków uwzględniających rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych i osoba odmówi przyjęcia wskazanego lokalu, pomija się ją do czasu pozyskania lokalu spełniającego te warunki.

15. Przed zawarciem umowy najmu socjalnego przydzielonego lokalu przyszły najemca obowiązany jest do złożenia oświadczenia o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu w Stargardzie lub miejscowości pobliskiej. W przypadku niezłożenia oświadczenia lub złożenia oświadczenia, że wnioskodawca posiada tytuł prawny odmawia się zawarcia umowy najmu socjalnego przydzielonego lokalu.

§ 29. 1. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań dokonuje wyboru osób do zasiedlenia w ramach najmu socjalnego lokalu o podwyższonym standardzie spośród osób umieszczonych na liście uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego, należących jednocześnie do kręgu osób wymienionych w § 25 pkt 1 – 4, z największą liczbą punktów.

2. W pierwszej kolejności lokal wskazywany jest gospodarstwu domowemu o większej ilości punktów, a następnie o większej liczbie członków gospodarstwa domowego.

3. Przepisy § 28 ust. 6-13 stosuje się odpowiednio.

§ 30. 1. W ciągu roku Prezydent Miasta może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego do 5 lokali następującym osobom:

- 1) wymienionym w § 15 ust. 7 ubiegającym się o najem socjalny lokalu;
- 2) opuszczającym mieszkania wspomagane inne niż określone w pkt 1, których były najemcami lub podnajemcami, w tym w szczególności lokale o charakterze inkubatorów;
- 3) rodzinom bezdomnym, których bezdomność trwa co najmniej od 12 miesięcy, z dziećmi do lat 18, przebywającym w całodobowym ośrodku wsparcia, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego znajdują się w sytuacji uzasadniającej przydzielenie im lokalu poza kolejnością, w szczególności pozytywnie zakończą proces reintegracji zawodowej i społecznej;
- 4) rodzinom z dziećmi do lat 18, zagrożonym odebraniem przez sąd dzieci i umieszczeniem ich w pieczy zastępczej z powodu niewydolności opiekuńczo-wychowawczej rodziny wynikającej w szczególności z warunków mieszkaniowych lub rodzinom, z których dzieci przebywają w pieczy zastępczej, a ich powrót do rodziny nie może nastąpić w szczególności ze względu na warunki mieszkaniowe.

2. Przydział lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 w:

- 1) pkt 1-3 następuje na ich wniosek złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań wraz z pozytywną opinią w szczególności:
 - a) dyrektora placówki bądź opiekuna mieszkalnictwa, w którym przebywają lub komisji ds. inkubatora;
 - b) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wyrażoną w wywiadzie środowiskowym;
 - c) Komisji Mieszkaniowej.
- 2) pkt 4 następuje na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Jeśli osoba, której wskazano lokal, odmówi podpisania umowy lub nie stawi się w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań w celu zawarcia umowy najmu w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przydziale, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15.

§ 31. 1. Dostarczanie lokali w ramach najmu socjalnego osobom ujętym w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zgodnie z zasadą określoną w § 27 ust. 1, w kolejności umieszczenia w rejestrze w poszczególnych grupach osobowych.

2. Ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wraz z projektem umowy najmu osobom, o których mowa w ust. 1, składa Prezydent Miasta lub wynajmujący. W ofercie, której wzór ustala wynajmujący, uwzględnić należy zapis art. 14 ust. 6a ustawy.

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

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

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

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

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

8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, dopuszcza się możliwość ponownego wskazania lokalu w ramach najmu socjalnego osobie, która nie przyjęła złożonej wcześniej oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 32. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tj.:

- 1) nadal zamieszkuje w lokalu wynajętym w ramach najmu socjalnego;
- 2) spełnia kryteria, o których mowa w § 24;
- 3) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W przypadku braku możliwości zweryfikowania warunków, o których mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia upływu terminu ważności umowy, wynajmujący wzywa osoby zajmujące lokale wynajęte w ramach najmu socjalnego do ich uwolnienia, a w przypadku nie wywiązania się z tego obowiązku, może skierować sprawę do sądu o opróżnienie lokalu.

3. Jeżeli najemca lokalu wynajętego w ramach najmu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 24, a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 12 ust. 1, wynajmujący, na jego wniosek, złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań może zawrzeć z najemcą umowę najmu na czas nieoznaczony.

4. W przypadku uzyskania zgody, o której mowa w ust. 3, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań wykreśli lokal wynajęty w ramach najmu socjalnego z rejestru, a osobę, z którą zawarta została umowa na czas nieoznaczony, jeżeli oczekiwała na przydział lokalu z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony.

5. Jeżeli najemca lokalu wynajętego na czas nieoznaczony, o niskim standardzie, niewyposażonym w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni lub położonego w budynkach ujętych w wykazie niezbywalnego zasobu 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 uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu, a osoba ta dobrowolnie nie opróżni lokalu, wynajmujący może w szczególnie uzasadnionych przypadkach zawrzeć z byłym najemcą umowę najmu socjalnego tego lokalu. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą Komisji Mieszkaniowej, zasadę tę można zastosować także do lokali położonych w budynkach zbywalnych.

6. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, 3 i 5 przepisy § 19 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 12

Zasady przydzielania pomieszczeń tymczasowych

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

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

§ 34. 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.

Rozdział 13

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

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

- 1) pomiędzy stronami zainteresowanymi zamianą w trybie przepisów § 37;
- 2) do uwolnionego lokalu wskazanego przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań w trybie przepisów § 38.

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

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

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

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

- c) z przyczyn ekonomicznych,
- d) w celu sprzedaży,
- e) w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

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

6. Osoba ubiegająca się o zamianę lokalu, wpisana do rejestru zamian pomiędzy stronami lub do rejestru zamian z urzędu obowiązana jest raz na 2 lata zgłosić się do wynajmującego w celu weryfikacji uprawnień do dokonania zamiany lokalu. W przypadku niezgłoszenia się do weryfikacji lub niespełnienia warunków zamiany, osobę tę skreśla się z rejestrów zamian.

7. Najemca lokalu wynajętego w ramach najmu socjalnego może ubiegać się o zamianę wyłącznie na inny lokal przeznaczony do wynajmu w ramach najmu socjalnego lokalu, chyba że wykaże dochody uprawniające go do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

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

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

- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, zwłaszcza gdy w lokalu objętym zamianą zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę lub powierzchnia mieszkalna na osobę przekraczałaby o więcej niż 30 % normatyw określony dla lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego czy odpowiednio dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i nie ma innych uzasadnionych przyczyn do dokonania takiej zamiany;
- 2) nie został spełniony warunek, o którym mowa w ust. 1;
- 3) osoba, na której ciążyą zaległości czynszowe, w wyniku zamiany uzyskałaby lokal o wyższych opłatach.

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

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

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

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do rodzin z dziećmi do lat 18, zagrożonych odebraniem przez sąd dzieci i umieszczeniem ich w pieczy zastępczej z powodu niewydolności opiekuńczo-wychowawczej rodziny wynikającej w szczególności z warunków mieszkaniowych lub rodzinom, z których dzieci przebywają w pieczy zastępczej, a ich powrót do rodziny nie może nastąpić w szczególności ze względu na warunki mieszkaniowe.

6. Zamiana lokali, w przypadku gdy na najemcach tych lokali lub osobach odpowiedzialnych za zapłatę czynszu ciąży z tego tytułu zaległości wobec Miasta jest dopuszczalna bez konieczności uregulowania długu przed dokonaniem zamiany, w przypadkach objęcia w drodze zamiany lokalu o niższych opłatach wskazanym przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

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

8. Jeżeli dłużnik realizuje warunki wynikające z decyzji lub porozumienia dotyczącego oddłużenia jego zaległości i jest zobowiązany do zamiany zajmowanego lokalu, lokal przez niego zajmowany jest oferowany do zamiany:

1) w pierwszej kolejności osobom chętnym do spłaty zaległości za lokal w całości;

2) w następnej kolejności osobom chętnym do spłaty zaległości za lokal w części.

– W przypadku braku osób chętnych do zamiany pod warunkiem spłaty długu w dalszej kolejności można dokonać zamiany na lokal wskazany przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań lub zaoferować lokal do zamiany osobom niezainteresowanym spłatą zaległości.

§ 37. 1. Zamiany lokali, o których mowa w § 35 ust. 1 pkt 1, mogą być dokonywane:

1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta;

2) pomiędzy podnajemcami lokali pozyskanych;

3) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta a podnajemcami lokali pozyskanych;

4) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta lub podnajemcami lokali pozyskanych a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

5) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub podnajemcami lokali pozyskanych a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. W szczególnych przypadkach, o których mowa w § 36 ust. 5 - 8, zamiany lokalu zadłużonego należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokalu pozyskanego może dokonać osoba nie posiadająca tytułu prawnego do tego lokalu.

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

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

§ 38. 1. Zamiany lokali, o których mowa w § 35 ust. 1 pkt 2, mogą być dokonywane z inicjatywy Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań lub na wniosek osoby zainteresowanej zamianą i za jej zgodą do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

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

1) znaczny stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, związany z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności, utrudniający korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;

2) ustały warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres, a dochód gospodarstwa domowego osób zamieszkałych w lokalu objętym najmem socjalnym mieści się w granicach uprawniających do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony, a obecnie zajmowany lokal w ramach najmu socjalnego nie spełnia warunków lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony;

3) z przyczyn ekonomicznych, gdy najemca z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię dotychczas zajmowanego lokalu ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu;

4) najemca lokalu przeznaczonego do sprzedaży nie jest zainteresowany jego kupnem; w takim przypadku Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań proponuje zamianę na lokal położony w zasobie niezbywalnym lub lokal pozyskany;

5) najemca lokalu położonego w zasobie niezbywalnym jest zainteresowany wykupem lokalu; w takim przypadku Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań proponuje zamianę na lokal położony w zasobie zbywalnym;

6) umożliwienie realizacji decyzji lub porozumienia dotyczącego oddłużenia lokalu;

7) na wniosek najemcy w celu poprawy warunków mieszkaniowych na lokal pozyskany;

- 8) najemca zajmuje lokal, który w szczególności w wyniku małżeństwa, urodzenia, przysposobienia dziecka lub uznania przez sąd rodziną zastępczą nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m² na osobę w przypadku najmu socjalnego lokalu i 7 m² na osobę w przypadku lokalu wynajętego na czas nieoznaczony); jeżeli najemca zajmuje lokal wynajęty w ramach najmu socjalnego i nadal spełnia kryterium dochodowe uprawniające do najmu socjalnego lokalu, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań może zaproponować w ramach najmu socjalnego lokalu zamianę na większy lokal, w tym o podwyższonym standardzie;
- 9) osobom i rodzinom z dziećmi do lat 16 zamieszkującym w lokalach wynajętych w ramach najmu socjalnego o niskim standardzie wyposażenia, wymagającym poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia lub niepełnosprawność, jeżeli nadal spełniają kryterium dochodowe uprawniające do najmu socjalnego lokalu Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań może wskazać do zamiany lokal o podwyższonym standardzie położony w budynku niezbywalnym;
- 10) najemcy dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wystąpią z wnioskiem o zamianę na jeden lokal;
- 11) najemca w lokalu podzielonym tytułami prawnymi w związku z uwolnieniem części lokalu wystąpi z wnioskiem o zamianę;
- 12) w innych uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Wysokość dochodu w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym najemcy w przypadku zamiany, o której mowa w ust. 2, na lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub z lokalnej kotłowni nie może być niższa niż:

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

4. Dopuszcza się dokonanie zamiany lokali z najemcą, który nie osiąga dochodów określonych w ust. 3, w przypadku gdy najemca zajmował dotychczas lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub z lokalnej kotłowni, nie zalegał z opłatami w okresie ostatnich 12 miesięcy od dnia przydziału lokalu do zamiany, wysokość opłat na zamienianym lokalu nie jest znacząco wyższa, a konieczność zamiany wynika ze szczególnych okoliczności.

5. W szczególnych przypadkach, o których mowa w § 38 ust. 2, zamiany lokalu może dokonać osoba nie posiadająca tytułu prawnego do tego lokalu.

6. Przepisy § 19 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

7. Jeżeli osoba zainteresowana zamianą lokalu trzykrotnie odmówi przyjęcia do zamiany wskazanego przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań uwolnionego lokalu, zostaje skreślona z rejestru zamian, o którym mowa w § 35 ust. 1 pkt 2 i może ubiegać się wyłącznie o zamianę, o której mowa w § 35 ust. 1 pkt 1.

Rozdział 14

Komisja Mieszkaniowa

§ 39. 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.

§ 40. 1. Komisję Mieszkaniową powołuje Prezydent Miasta spośród pracowników Urzędu Miejskiego, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, wynajmującego oraz spośród organizacji pozarządowych lub podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1057).

2. Kadencja członków Komisji Mieszkaniowej wynosi 3 lata.

3. Komisja Mieszkaniowa liczy osiem osób. W jej skład wchodzi trzech przedstawicieli Urzędu Miejskiego, dwaj przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, dwaj przedstawiciele wynajmującego i przedstawiciel organizacji pozarządowych lub podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1057). Komisja Mieszkaniowa może pracować w niepełnym składzie, nie mniejszym jednak niż czteroosobowym.

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

Rozdział 15

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 41. 1. Lokale przeznaczone na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej oraz na prowadzenie mieszkań wspomaganych są udostępniane za zgodą Prezydenta Miasta.

2. Lokale przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, udostępniane są na czas oznaczony na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Stargardzie lub innych instytucji i osób fizycznych, realizujących niniejsze zadania, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Podmiot, któremu udostępniony został lokal na podstawie umowy najmu 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.

4. Mieszkania wspomagane, usytuowane w zasobie komunalnym Miasta lub w ramach lokali pozyskanych, zasiedlane są na zasadach określonych w programach realizacji tej formy mieszkalnictwa wyrażonych w szczególności w porozumieniach lub regulaminach funkcjonowania danych mieszkań wspomaganych.

Rozdział 16

Zasady najmu szczególnego

§ 42. W przypadkach:

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

§ 43. Osobom zamierzającym osiedlić się w Stargardzie, 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.

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

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

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

4. 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.

§ 45. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobą nie będącą członkiem stargardzkiej wspólnoty samorządowej jest możliwe w przypadku uzyskania przez tę osobę lokalu w drodze zamiany albo lokalu powstałego w wyniku adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego w budynku stanowiącym własność Miasta na podstawie uzyskanej wcześniej zgody na przebudowę, wydanej na podstawie odrębnych przepisów.

2. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zawiera umowy najmu z osobami, które w trybie odrębnych przepisów otrzymały zgodę wynajmującego na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczenia niemieszkalnego w budynku stanowiącym własność Miasta na lokal mieszkalny lub na powiększenie mieszkania, zakończyły prace zgodnie z dokumentacją i wydanym pozwoleniem na budowę oraz otrzymały zgodę na użytkowanie.

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

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

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

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

5. W stosunku do osób, które zasiedliły lokale na zasadach obowiązujących w Stargardzkim TBS Sp. z o. o., jeżeli:

- 1) partycypant przekaze nieodpłatnie Miastu prawa wynikające z umowy partycypacyjnej zawartej na czas nieokreślony,
- 2) najemca, który zasiedlił będący w dyspozycji Miasta lokal na zasadach obowiązujących w Spółce i zwróci się z wnioskiem o zawarcie z nim umowy podnajmu,
 - a jednocześnie dochody gospodarstwa domowego przyszłego podnajemcy mieszczą się w granicach określonych w § 12 ust. 1, będą miały zastosowanie przepisy niniejszej uchwały oraz programu gospodarowania.

§ 47. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie najmu z osobą, która była najemcą lokalu wynajętego na czas nieoznaczony lub wynajętego w ramach najmu socjalnego lokalu, ale utraciła tytuł prawny do lokalu, jeżeli na lokalu nie ciąży zaległości i pod warunkiem, że osoba ta spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 12 ust. 1 lub warunki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i pod warunkiem wnoszenia bieżących opłat związanych z użytkowaniem lokalu w okresie ustalonym przez wynajmującego.

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

3. W przypadkach szczególnych, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący może wyrazić zgodę, o której mowa w ust. 1, pomimo iż osoba nie spełnia kryteriów dochodowych określonych w § 12 ust. 1.

4. Przepisy § 19 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 17

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 48. Regulaminy przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali na czas nieoznaczony oraz lokali w ramach najmu socjalnego stanowią załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

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

§ 50. 1. Traci moc uchwała 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 – Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1290, 2470, z 2015 r. poz. 2532 i z 2017 r. poz. 3300).

2. Do spraw wszczętych i nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem przepisów dotyczących realizacji list osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony i zasad przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego, o których mowa w rozdziale 6 i 11. Podczas weryfikacji wniosków, o której mowa w § 15, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

3. Akty wykonawcze wydane na podstawie uchwały określonej w ust. 1 zachowują moc do czasu wydania nowych, jednakże nie dłużej niż przez okres 3 miesięcy od wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 51. Wykonywanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Opinia Nr
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY
[Podpis]
Monika Kaszczyszyn-Skiba
Sz-654

Przewodniczący Rady
Miejskiej

[Podpis]
Michał Bryła

REGULAMIN
przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście
osób uprawnionych do przydziału lokali na czas nieoznaczony

Lp.	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:		Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		a) do 3 m ²	30	
		b) powyżej 3 m ² do 4 m ²	20	
		c) powyżej 4 m ² do 5 m ²	10	
		2) zamieszkiwanie w lokalu:		Wymagane jest przedstawienie umowy podnajmu lokalu lub jego części
		a) w charakterze podnajemcy całego lokalu	10	
		b) w charakterze podnajemcy części lokalu	15	
		3) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w ośrodku wsparcia dla osób bezdomnych lub w miejscu niemieszkalnym	30	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, a jej bezdomność jest potwierdzona wywiadem środowiskowym. Wymagane zaświadczenie z MOPS.
		4) rodzina bezdomna przebywająca w ośrodku wsparcia dla osób bezdomnych lub w miejscu niemieszkalnym	50	
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i <u>wyrok sądowy</u>
		6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		
		a) brak instalacji wodociągowej	10	
		b) brak instalacji kanalizacyjnej	10	
		c) nie ma łazienki	5	
		d) ustęp jest poza lokalem	10	
		7) zamieszkiwanie w hotelu	20	
		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	
		11) zaległości w opłatach z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w stosunku do Miasta równe okresowi:		
		a) do 3 miesięcy	-10	
		b) do 6 miesięcy	-20	
		c) powyżej 6 miesięcy	-50	
2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę	10	W celu udowodnienia samotnego wychowywania dzieci wymagane jest przedstawienie orzeczenia sądu o alimentach, zaświadczenia o pobieraniu renty rodzinnej, aktu zgonu drugiego rodzica lub innego dokumentu urzędowego potwierdzającego samotne wychowywanie dziecka.
		2) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane samotnie przez wnioskodawcę	15	
		3) dochód osoby samotnej wynosi:		Wymagana deklaracja o wysokości dochodów wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz oświadczenie o stanie majątkowym. W przypadku osób niepracujących wymagane jest zaświadczenie z PUP lub MOPS lub inne potwierdzające posiadanie ubezpieczenia zdrowotnego. W przypadku bezskutecznej egzekucji alimentów na rzecz członków rodziny wnioskodawcy, należy przedstawić dowód (np. postanowienie komornika sądowego).
		a) powyżej 100 do 130% najniższej emerytury	30	
		b) powyżej 130% do 155% najniższej emerytury	20	
		c) powyżej 155% do 175% najniższej emerytury	10	
		4) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie 2-osobowej wynosi:		
		a) powyżej 50 do 80% najniższej emerytury	30	
		b) powyżej 80% do 105% najniższej emerytury	20	
		c) powyżej 105% do 125% najniższej emerytury	10	
		5) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie 3-osobowej wynosi:		
		a) powyżej 50 do 80% najniższej emerytury	30	
		b) powyżej 80% do 100% najniższej emerytury	20	
		c) powyżej 100% do 120% najniższej emerytury	10	
		6) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie 4-osobowej wynosi:		
		a) powyżej 50% do 70% najniższej emerytury	30	
		b) powyżej 70% do 90% najniższej emerytury	20	
		c) powyżej 90% do 108% najniższej emerytury	10	
		7) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie 5-osobowej wynosi:		
		a) powyżej 50 do 70% najniższej emerytury	30	
		b) powyżej 70% do 85% najniższej emerytury	20	
		c) powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	10	
		8) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie 6-osobowej i większej wynosi:		

		a) powyżej 50 do 65% najniższej emerytury	30	
		b) powyżej 65% do 80% najniższej emerytury	20	
		c) powyżej 80% do 95% najniższej emerytury	10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby powodujące konieczność sprawowania opieki przez osoby trzecie zgodnie z orzeczeniem o niepełnosprawności	30	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
		2) choroby powodujące niepełnosprawność potwierdzoną orzeczeniem o niepełnosprawności	20	
		3) inne choroby	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 całodobową placówkę opiekuńczo-wychowawczą, w tym mieszkanie rodzinne, rodzinę zastępczą, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii lub młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zapewniający całodobową opiekę lub osoba opuszczająca mieszkanie wspomagane zrealizowane w ramach I etapu programu „Na Start”	300	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w Stargardzie	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie miasta:		Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z miastem
		a) od 3 do 5 lat	50	
		b) powyżej 5 lat	100	
7.	Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok ciągłego oczekiwania na prawomocnej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu:	10	

REGULAMIN
przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście
osób uprawnionych do przydziału lokali w ramach najmu socjalnego

Lp.	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:		Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		a) do 3 m ²	30	
		b) powyżej 3 m ² do 4 m ²	20	
		c) powyżej 4 m ² do 5 m ²	15	
		2) zamieszkiwanie w lokalu:		
		a) w charakterze podnajemcy całego lokalu	10	
		b) w charakterze podnajemcy części lokalu	15	
		3) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w ośrodku wsparcia dla osób bezdomnych lub w miejscu niemieszkalnym	30	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, a jej bezdomność jest potwierdzona wywiadem środowiskowym. Wymagane zaświadczenie z MOPS.
		4) rodzina bezdomna przebywająca w ośrodku wsparcia dla osób bezdomnych lub w miejscu niemieszkalnym	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) nie ma łazienki	5	
		d) ustęp jest poza lokalem	10	
		7) zamieszkiwanie w hotelu	20	
		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				
		11) zaległości w opłatach z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w stosunku do Miasta równe okresowi: a) do 3 miesięcy b) do 6 miesięcy c) powyżej 6 miesięcy	-10 -20 -50				
2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę	10	W celu udowodnienia samotnego wychowywania dzieci wymagane jest przedstawienie orzeczenia sądu o alimentach, zaświadczenia o pobieraniu renty rodzinnej, aktu zgonu drugiego rodzica lub innego dokumentu urzędowego potwierdzającego samotne wychowywanie dziecka.			
		2) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane samotnie przez wnioskodawcę	15				
		3) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi: a) do 30% najniższej emerytury b) powyżej 30% do 40% najniższej emerytury c) powyżej 40% do 50% najniższej emerytury	30 20 10	Wymagana deklaracja o wysokości dochodów wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz oświadczenie o stanie majątkowym. W przypadku osób niepracujących wymagane jest zaświadczenie z PUP lub MOPS lub inne potwierdzające posiadanie ubezpieczenia zdrowotnego. W przypadku bezskutecznej egzekucji alimentów na rzecz członków rodziny wnioskodawcy, należy przedstawić dowód (np. postanowienie komornika sądowego).			
		4) dochód osoby samotnejnosi: a) do 60% najniższej emerytury b) powyżej 60% do 80% najniższej emerytury c) powyżej 80% do 100% najniższej emerytury	30 20 10				
		3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania		1) choroby powodujące konieczność sprawowania opieki przez osoby trzecie zgodnie z orzeczeniem o niepełnosprawności	30	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
					2) choroby powodujące niepełnosprawność potwierdzoną orzeczeniem o niepełnosprawności	20	
				3) inne choroby	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)	50	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 całodobową placówkę opiekuńczo-wychowawczą, w tym mieszkanie rodzinne, rodzinę zastępczą, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii lub młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zapewniający całodobową opiekę lub osoba opuszczająca mieszkanie wspomagane zrealizowane w ramach I etapu programu „Na Start”	300	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w Stargardzie	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie miasta:		Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z miastem
		a) od 3 do 5 lat	40	
		b) powyżej 5 lat	80	
7.	Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok ciągłego oczekiwania na prawomocnej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu:	10	

UZASADNIENIE

W 2016 roku rząd przyjął Narodowy Program Mieszkaniowy definiujący cele i zasady wsparcia mieszkalnictwa, w tym społecznego budownictwa czynszowego z uwzględnieniem komunalnego zasobu mieszkaniowego. Narodowy Program Mieszkaniowy stanowi dokument kompleksowo diagnozujący aktualny stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce, określa deficyty ilościowe i jakościowe oraz cele, programy i narzędzia rozwiązywania problemów mieszkaniowych. Ponadto w okresie ostatnich kilku lat większość ustaw konstytuujących rozwój gospodarki mieszkaniowej uległo istotnym zmianom. W związku z tym, przygotowano Politykę Mieszkaniową Gminy – Miasta Stargard do roku 2030 oraz szereg projektów uchwał Rady Miejskiej stanowiących dokumenty wykonawcze, które posłużą wdrożeniu tej polityki. Przedkładana uchwała stanowi jeden z tych dokumentów.

21 kwietnia 2019 r. weszły w życie zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dokonane ustawą z dnia 22 marca 2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 756). Zgodnie z art. 17 ustawy zmieniającej, uchwały – wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, zachowują ważność, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy (tj. nie dłużej niż do 21 kwietnia 2021 r.).

Zmianom uległy także przepisy innych ustaw tworzących podstawę prawną i zasady wsparcia finansowego mieszkalnictwa, w tym: ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 2321 ze zm.), ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 t.j.) oraz ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2020 r. poz. 22 ze zm.).

Ponadto w życie weszła nowa ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2018 r. poz. 1540 ze zm.).

Biorąc powyższe pod uwagę należało opracować nową uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasto Stargard, która uwzględni wprowadzone ustawowo zmiany. Znowelizowane przepisy ustawy dotyczyły w szczególności:

- 1) wprowadzenia „najmu socjalnego lokalu” w miejsce pojęcia „lokalu socjalnych”, co wyeliminowało konieczność wydzielania lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu gminy (uregulowano m.in. w § 4 niniejszej uchwały);
- 2) zobligowania gmin do uregulowania w uchwale warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności (określono w § 10 niniejszej uchwały);
- 3) określenia zasad przyznawania lokali na realizację zadań realizowanych przez jednostki samorządu terytorialnego na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 ze zm.) – (wprowadzono w § 41 niniejszej uchwały);
- 4) wprowadzenia dla osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązku składania deklaracji o wysokości dochodów, oświadczenia majątkowego oraz - na żądanie gminy – oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości (§ 14 ust. 2 pkt 3 i 5 niniejszej uchwały).

Wprowadzono również inne zmiany w stosunku do obowiązującej 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.). W szczególności:

- zmieniono definicję dochodu, umożliwiając odliczenie od dochodu gospodarstwa domowego wysokość alimentów świadczonych na rzecz innych osób (§ 2 pkt 15 niniejszej uchwały);
- usunięto definicję lokalu docelowego, ponieważ z uwagi na zmianę ustawową (wprowadzenie najmu socjalnego), nie ma już podziału mieszkań na lokale docelowe i lokale socjalne; stosuje się natomiast pojęcie ustawowe – „lokale wynajmowane na czas nieoznaczony”;
- zwiększono z 8.000 zł do 10.000 zł wartość kosztorysową prac, jakie powinien wykonać w lokalu jego przyszły najemca, aby lokal ujęto w wykazie lokali przeznaczonych do samodzielnego remontu przez przyszłego najemcę; jednocześnie doprecyzowano, że o lokal do samodzielnego remontu nie mogą się ubiegać osoby mające zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu w stosunku do Miasta (§ 8 niniejszej uchwały);
- zwiększono wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniając zastosowanie obniżki czynszu o 10 punktów procentowych w stosunku do obowiązującej obecnie uchwały (§ 11 niniejszej uchwały); zmiana wynika ze zmiany sposobu naliczania czynszu określonego w projekcie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta;
- w przypadku osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, wymagany okres zamieszkiwania wnioskodawcy z dotychczasowym najemcą wydłużono z 3 do 5 lat (§ 22 uchwały);
- osoby ubiegające się o zamianę lokalu, ujęte w rejestrach zamian, zobowiązano do zgłaszania się do wynajmującego w celu weryfikacji uprawnień do dokonania zamiany lokalu (§ 35 ust. 6 uchwały), co pozwala wyeliminować z rejestrów zamian osoby, które nie są już zainteresowane zamianą; natomiast trzykrotna odmowa przyjęcia do zamiany uwolnionego lokalu zaproponowanego przez wynajmującego skutkuje skreśleniem z rejestru zamian z urzędu i umożliwieniem ubiegania się wyłącznie o zamianę lokalu między stronami (§ 38 ust. 7 uchwały).

W świetle przedstawionych okoliczności, a także w wyniku doświadczeń ze stosowania uchylanej uchwały, należało uaktualnić obowiązujące przepisy uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz wprowadzić konieczne zmiany.

Prezydent Miasta

Rafał Tarac

