

Uchwała Nr XXXVI/ 384/ 2001
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 28 sierpnia 2001 roku
W sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasta Stargardu Szczecińskiego.

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz.733) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali socjalnych, lokali zamiennych i lokali służących do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zwanych dalej lokalami docelowymi, warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności.

§ 2

Ileokroć w uchwale jest mowa o :

1. Mieście bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Stargard Szczeciński,
2. mieszkaniowym zasobie Miasta - należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miasta Stargardu Szczecińskiego położonych w budynkach mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność z Miastem,
3. wynajmującym - należy przez to rozumieć zarządcę lub administratora nieruchomości, któremu na zasadzie odrębnej umowy Gmina Miasto Stargard Szczeciński powierzyła zarządzanie albo administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
4. Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań - należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Gminy Miasta Stargardu Szczecińskiego albo przedsiębiorcę, któremu na zasadzie odrębnej umowy Gmina Miasto Stargard Szczeciński powierzyła tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
5. Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć zespół wyłoniony spośród pracowników Urzędu Miejskiego, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i wynajmującego powołany uchwałą Zarządu Miasta do rozpatrywania skarg, wniosków i odwołań przy tworzeniu list osób uprawnionych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta,
6. lokalu bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność Miasta, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
7. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733).

§ 3

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane wyłącznie członkom wspólnoty samorządowej Miasta.
2. Wspólnotę samorządową Miasta tworzą mieszkańcy Stargardu Szczecińskiego.

§ 4

1. W mieszkaniowym zasobie Miasta wydziela się część lokali z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne.
2. Liczba wydzielonych lokali z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne powinna w miarę możliwości odpowiadać bieżącym potrzebom.
3. Wykaz lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne ustala Zarząd Miasta.

§ 5

1. Przedmiotem najmu lokali z wyjątkiem lokali socjalnych powinny być lokale samodzielne w rozumieniu przepisów art.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami).
2. Lokale podzielone odrębnymi tytułami, w których część została uwolniona od praw i rzeczy powinny być w uzasadnionych przypadkach scalane w celu usamodzielnienia.
3. Dopuszcza się ponowny wynajem uwolnionej części lokalu, jeżeli lokal ten jest lokalem socjalnym, jest położony w budynku wyłączonym ze sprzedaży albo scalenie lokalu ze względu na potrzeby mieszkaniowe jest społecznie nieuzasadnione.

§ 6

Umowy o najem lokali docelowych i zamiennych zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcie umowy na czas oznaczony nie dłuższy niż na 3 lata żąda najemca albo gdy lokal zamienny przydziela się na czas niezbędny do wykonania przez wynajmującego koniecznej naprawy.

§ 7

1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
2. Pomieszczenia przynależne, a w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż mogą być położone w budynku lub w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.
3. Jedno pomieszczenie przynależne przeznaczone na cele składowe związane z użytkowaniem lokalu przydziela się nieodpłatnie.

§ 8

1. Lokale oddawane w najem z wyjątkiem lokali będących przedmiotem zamiany powinny być odnowione, w stanie dobrym, wyposażone w podstawowe instalacje i urządzenia techniczne nadające się do używania.

2. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu docelowego lub zamiennego w najem bez odnowienia albo bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne, jeżeli najemca zamierza w zakresie uzgodnionym z wynajmującym lokal ulepszyć, założyć w nim nowe instalacje lub wyposażać w urządzenia techniczne pod warunkiem, że prace te nie będą sprzeczne z obowiązującymi przepisami lub nie będą zagrażać bezpieczeństwu nieruchomości.
3. Sposób i zakres rozliczeń z tytułu prac wykonanych przez najemcę strony dokonują zgodnie z treścią zawartej w tej sprawie odrębnej umowy.

§ 9

1. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym.
2. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają najemcę.
3. Stan techniczny lokalu, instalacji i wyposażenia oraz stopień przydatności urządzeń technicznych do używania w dniu oddania lokalu w najem oraz w dniu opróżnienia lokalu po zakończeniu najmu wynajmujący i najemca określają w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu.

Rozdział 2

Zasady najmu lokali mieszkalnych docelowych

§ 10

1. O zawarcie umowy najmu lokalu docelowego mogą ubiegać się osoby o niskich dochodach, które :
 1. nie posiadają mieszkania, nie posiadają uprawnień samoistnych lub pochodnych do innego mieszkania, nie mają też uprawnień wynikających z art. 691 kodeksu cywilnego, w szczególności nie są właścicielami domu lub lokalu albo posiadaczami prawa do lokalu spółdzielczego,
 2. podnajmują lokal (zamieszkują w lokalu w charakterze sublokatora) albo zamieszkują w lokalu socjalnym,
 3. zamieszkują w lokalu w charakterze osoby bliskiej najemcy, w którym w przeliczeniu na osobę wszystkich uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

W przypadku, gdy członkowie gospodarstwa domowego wnioskodawcy zamieszkują w dwóch różnych lokalach w Stargardzie Szczecińskim, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach. Powyższy warunek nie dotyczy osób zamieszkujących w lokalu w charakterze podnajemcy albo w lokalu socjalnym.

4. zamieszkują w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
5. opuszczają domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowani na pobyt stały w Stargardzie Szczecińskim,
6. chcą poprawić warunki mieszkaniowe poprzez zdanie dotychczas zajmowanego lokalu i objęcie lokalu o większej powierzchni mieszkaniowej, o wyższym standardzie wyposażenia, albo ze względów zdrowotnych uzasadnionych zaleceniem lekarskim.

Najemcy wynajmujący lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta ubiegający się o przydział lokalu w celu poprawy warunków mieszkaniowych nie mogą zalegać z opłatami za dotychczas zajmowany lokal zarówno w dniu złożenia wniosku w okresie weryfikacji wniosku, jak też w dniu zawarcia umowy najmu.

1. Wynajmowanie lokali z przeznaczeniem na pracownie twórcze następuje na zasadach ustalonych dla najmu lokali użytkowych.
2. Przy kwalifikowaniu wniosków o przydział lokalu docelowego Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań może w razie potrzeby korzystać z oceny warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywanej przez pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w ramach wywiadu środowiskowego.

§ 11

1. Przez osoby o niskich dochodach należy rozumieć osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia albo sporządzenia projektu listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego w danym roku kalendarzowym zawiera się w granicach :
 1. 125 do 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 2. 85 do 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za dochód uważa się wszelkie przychody gospodarstwa domowego obliczone w sposób podany w art. 3 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734).

§ 12

W przypadkach społecznie uzasadnionych Zarząd Miasta może w stosunku do konkretnej osoby lub do konkretnego gospodarstwa domowego na wniosek Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań lub na wniosek Komisji Mieszkaniowej obniżyć ustalone granice dochodu albo zwiększyć normatyw powierzchni mieszkalnej.

§ 13

1. Wnioski o przydział lokali docelowych przyjmuje i rozpatruje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.
2. Wniosek winien zawierać następujące dane:
 1. imię i nazwisko osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu oraz osoby zgłaszane do wspólnego zamieszkania,
 2. dochód członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania udokumentowany zaświadczeniami,
 3. dane eksploatacyjne lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca potwierdzone przez właściciela, zarządcę lub administratora.

3. Wnioski złożone do 31 sierpnia roku tworzenia listy zakwalifikowane

do pozytywnego załatwienia zostaną ujęte w projekcie tej listy.

§ 14

1. Wnioski zakwalifikowane do pozytywnego załatwienia złożone od 1 października roku poprzedniego do 31 sierpnia roku tworzenia listy oraz osoby ujęte na prawomocnej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego, które do 15 września roku tworzenia listy nie zawarły umowy najmu lokalu, podlegają weryfikacji.
2. Weryfikację wniosków Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań przeprowadza we wrześniu, z zastrzeżeniem § 46.
3. Weryfikacja polega na sprawdzeniu, czy osoby ubiegające się o przydzielenie lokalu docelowego nadal spełniają kryteria i warunki, o których mowa w § 10 i 11 niniejszej uchwały.

§ 15

1. Jeżeli w okresie obowiązywania listy do dnia zakończenia weryfikacji liczba osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania ulegnie zwiększeniu, wnioskodawcę pozostawia się na dotychczasowej liście i na dotychczasowym miejscu lub na jego żądanie umieszcza się na liście w grupie osobowej odpowiadającej aktualnej liczbie osób z zachowaniem dotychczasowych punktów.
2. W przypadku zmniejszenia się liczby osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania w okresie, o którym mowa w ust. 1, jeżeli warunek, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 3 występuje nadal, wnioskodawcę pozostawia się na liście w dotychczasowej grupie osobowej i na dotychczasowym miejscu lub na jego żądanie umieszcza się na liście w grupie osobowej odpowiadającej aktualnej liczbie osób z zachowaniem dotychczasowych punktów.
3. Osoby umieszczone na ostatniej liście, o której mowa w § 17 ust.4, które ze względu na dochód członka gospodarstwa domowego zrezygnują z ubiegania się o przydział lokalu docelowego na rzecz lokalu socjalnego, skreśla się z tej listy i umieszcza na liście, o której mowa w § 30, ust.2 z zachowaniem dotychczasowej punktacji.

§ 16

1. Osoby, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie umieszcza się w projekcie listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na dany rok według grup osobowych i w kolejności przyznanych punktów.
2. Projekt listy poddaje się konsultacji społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań oraz poprzez wyłożenie do wglądu w Urzędzie Miejskim w Stargardzie Szczecińskim przez 30 dni licząc od 15 października roku tworzenia listy. Na końcu listy należy zamieścić informację o terminie i miejscu składania ewentualnych skarg, wniosków i odwołań.
3. Regulamin przyznawania punktów dla osób ubiegających się o przydział lokalu docelowego w celu ustalenia miejsca na liście stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 17

1. Skargi, wnioski i odwołania przyjmuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań przez okres 35 dni, licząc od daty wywieszenia listy.
2. Skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Komisja Mieszkaniowa w ciągu 14 dni, licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 1.
3. Wnioski wynikające z rozpatrzenia wniesionych skarg, wniosków i odwołań zawarte w protokole Komisji Mieszkaniowej zatwierdza Zarząd Miasta.
4. Ostateczną listę osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych na dany rok kalendarzowy skorygowaną o wnioski z protokołu Komisji Mieszkaniowej zatwierdza do realizacji Zarząd Miasta uchwałą.
5. W terminie 30 dni od daty zatwierdzenia listy, o której mowa w ust. 4 Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań obowiązane jest powiadomić wnioskodawców o miejscu na liście w określonej grupie osobowej.

§ 18

1. Przydziały lokali docelowych realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań według kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych.
2. Przy wskazywaniu lokalu do zasiedlenia należy kierować się normatywem powierzchni mieszkalnej przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, który przyjmuje się :
 1. w gospodarstwie jednoosobowym: od 10-20 m²
 2. w gospodarstwie wieloosobowym: od 5 do 10 m²
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przekroczenie normatywu powierzchni mieszkalnej, o którym mowa w ust. 2 nie więcej niż o :
 1. 30% albo
 2. 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej wskazanego lokalu nie przekracza 60%.
4. W przypadku gdy lokal może być przydzielony osobom z kilku grup osobowych, o kolejności przydziału decyduje liczba punktów.

§ 19

1. Przed wskazaniem lokalu docelowego do zasiedlenia Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań obowiązane jest sprawdzić, czy osoba, której wskazano lokal nadal spełnia warunki, o których mowa w § 10 i 11. Jeżeli w wyniku sprawdzenia ustalone zostało, że uległy zmianie warunki, o których mowa w § 10 w § 11, osoby te pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji.
2. Jeżeli osobą, której wskazano lokal jest najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, który zalega z opłatami za dotychczas zajmowany lokal,

osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu docelowego do czasu uregulowania zaległości czynszowych.

3. Osobie, której wskazano lokal do zasiedlenia w danym roku po raz pierwszy, przysługuje tylko jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu.

Jeżeli osoba ta odmówiła przyjęcia kolejnego wskazanego w danym roku lokalu do zasiedlenia, skreśla się ją z listy.

§ 20

1. Umowę najmu lokalu docelowego z osobą, która przyjęła wskazany przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań lokal do zasiedlenia podpisują wynajmujący i najemca.
2. Zawarcie umowy najmu na lokal zaliczony do pierwszej lub drugiej kategorii wartości użytkowej uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

3. Kaucja wynosi :

1. przy przydziale lokalu zaliczonego do pierwszej kategorii wartości użytkowej dwunastokrotność miesięcznego czynszu obliczonego według stawki czynszu za ten lokal obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu ,
 2. przy przydziale lokalu zaliczonego do drugiej kategorii wartości użytkowej dziesięciokrotność miesięcznego czynszu obliczonego według stawki czynszu za ten lokal obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
1. W przypadkach uzasadnionych szczególną sytuacją finansową najemcy wynajmujący może odstąpić od obowiązku uiszczenia kaucji, albo wymiar kaucji zmniejszyć do możliwości płatniczych najemcy.

§ 21

1. Pierwszeństwo przydziału lokalu docelowego przysługuje osobom, które:

1. uprawnione są do przydziału lokalu zamiennego na podstawie przepisów , o których mowa w rozdziale 3 uchwały,
2. uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w budynkach stanowiących własność Miasta, zakończyły te prace i zgłosiły lokal do użytkowania,
3. wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy zgodnie z przepisami zawartym w art.691 Kodeksu Cywilnego,
4. opuściły Dom Dziecka, w którym czasowo przebywały do usamodzielnienia się, lecz nie mają możliwości powrotu do lokalu w Stargardzie Szczecińskim, gdzie są zameldowane na stałe, które w ciągu trzech miesięcy od daty usamodzielnienia się udokumentowanego decyzją dyrekcji Domu Dziecka, złożyły wniosek o przydział mieszkania,
5. pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lecz nie są osobami bliskimi w rozumieniu art. 691 Kodeksu Cywilnego lub zamieszkują w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, z tych samych powodów, jeżeli:
 - a. były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały i mieszkały z najemcą przez co najmniej 3 lata,
 - b. spełniają warunki, o których mowa w § 10 ust.1 pkt 1, § 11 oraz w § 18 ust. 2,
 - c. nie zalegają z płatnością odszkodowania za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego.

Jeżeli osoba pozostająca w tym lokalu nie spełnia któregoś z wymienionych wyżej warunków, należy wskazać tej osobie albo odpowiedni lokal pod względem powierzchni mieszkalnej albo lokal socjalny, a w przypadku gdy dochód członków gospodarstwa domowego pozwala na wynajęcie lokalu w zasobach innych gestorów, wezwać ją do opróżnienia lokalu w ciągu 3 miesięcy.

W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu warunkiem dodatkowym jest rozwiązanie z nim umowy najmu.

1. zamieszkują w lokalu, który najemca zamierza opuścić i w związku z tym zwróci się z prośbą o rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu osobie wskazanej wspólnie z nim zamieszkałej.

Warunkiem jest, aby:

- a. była to osoba bliska najemcy wymieniona w art. 691 Kodeksu Cywilnego i zamieszkiwała stale w tym lokalu przez okres nie krótszy niż 3 lata przed opuszczeniem lokalu,
- b. osoba ta spełniała warunki, o którym mowa w § 10 ust.1 pkt 1,
- c. osoba ta wyraziła zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu,
- d. lokal nie jest obciążony zaległościami, a czynsz i świadczenia były płacone na bieżąco,

1. zamieszkują w lokalu, którego najemca z powodu podeszłego wieku, stanu zdrowia

lub innej szczególnej okoliczności chciałby zrzec się tytułu prawnego do tego lokalu ale nie zamierza go opuścić i w związku z tym zwrócił się z prośbą o rozwiązanie z nim umowy najmu lokalu i przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu osobie wskazanej wspólnie z nim zamieszkałej.

Warunkiem jest, aby :

- a. była to osoba bliska najemcy wymieniona w art.691 Kodeksu Cywilnego i zamieszkiwała stale w tym lokalu przez okres nie krótszy niż 3 lata licząc od daty złożenia przez najemcę wniosku o przeniesieniu tytułu prawnego do lokalu na tę osobę,
- b. osoba ta spełniała warunki, o których mowa w § 10 ust.1 pkt 1 i § 11,
- c. osoba ta wyraziła zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu,
- d. lokal nie jest obciążony zaległościami, a czynsz i świadczenia były płacone na bieżąco,

- 8) zamieszkują w lokalu podzielonym odrębnymi tytułami prawnymi, w którym część

lokalu objęta tytułem została uwolniona, a najemca lub najemcy zamieszkujący w pozostałej części lokalu wystąpili z wnioskiem o objęcie uwolnionej części w celu scalenia.

Warunkiem jest, aby :

- a. najemca ubiegający się o scalenie lokalu nie zalegał z opłatami czynszu i świadczeń za dotychczas użytkowaną część lokalu,
 - b. powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę po scaleniu lokalu nie odbiegała od normatywu, o którym mowa w § 18 ust.2,
 - c. prace związane ze scaleniem lokalu wykona najemca na swój koszt w sposób, w zakresie i w terminie uzgodnionym z wynajmującym w odrębnej umowie ustalającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
1. Wnioski w sprawach wymienionych w ust.1 pkt 1, 2, 3 załatwia na bieżąco Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań w ramach kompetencji wynajmującego.
 2. Wnioski w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 4-8 wymagają zgody Zarządu Miasta wydanej w formie uchwały na podstawie wystąpienia Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań.

Rozdział 3

Warunki przydziału lokali zamiennych

§ 22

1. Prawo do przydziału lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Miasta mają osoby,
które :

1. zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Miasta, które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
2. zamieszkują w lokalu stanowiących własność Miasta, w którym rodzaj koniecznej naprawy wymaga, aby lokator lokal opróżnił na czas remontu nie dłużej jednak niż na rok,
3. zamieszkują lokale będące własnością Miasta położone w budynkach placówek oświatowych, służby zdrowia i pomocy społecznej, które po wykonaniu prac adaptacyjnych zostaną przeznaczone na cele użytkowe,
4. zobowiązane są opróżnić lokal użyczony Miastu w związku z upływającym terminem

dysponowania tym lokalem.

2. Wykaz osób uprawnionych do przydziału lokalu zamiennego opracowany na dany rok

w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań zatwierdza do realizacji Zarząd Miasta.

§ 23

1. Umowy najmu lokalu zamiennego zawiera się na czas nieoznaczony.
2. Umowa najmu lokalu zamiennego przyznawanego w związku z konieczną naprawą może być zawarta na czas oznaczony nie dłuższy niż rok.

§ 24

1. Wykaz osób uprawnionych do przydziału lokalu zamiennego w danym roku realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań według hierarchii potrzeb.
2. Pierwszeństwo przydziału lokalu zamiennego mają osoby zajmujące lokale, w których występuje zagrożenie życia lub mienia stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego.

Rozdział 4

Zasady najmu lokali socjalnych

§ 25

1. Umowę o najem lokalu socjalnego nawiązuje się z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę nie przekraczają :
 1. 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 2. 85 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
1. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się również w wypadkach, gdy ustawa, nakłada na Miasto taki obowiązek.

§ 26

1. Umowy o najem lokalu socjalnego zawiera się na czas jednego roku.

2. Umowa o najem lokalu socjalnego może być przedłużona na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

§ 27

1. Wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu socjalnego, o których mowa w § 25 ust. 1 przyjmuje i rozpatruje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.
2. Wniosek winien zawierać:
 1. imię i nazwisko osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania,
 - 2) dochód członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu socjalnego udokumentowany zaświadczeniami,
1. dowód utraty tytułu prawnego do lokalu lub inny dokument stwierdzający brak uprawnień do zamieszkiwania w jakimkolwiek lokalu.

§ 28

Wnioski zakwalifikowane do pozytywnego załatwienia podlegają weryfikacji według procedury obowiązującej przy kwalifikowaniu wniosków o przydział lokali docelowych, o której mowa w § 14.

§ 29

1. Osoby, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie umieszcza się w projekcie listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego w danym roku kalendarzowym według kolejności przyznanych punktów.
2. Projekt listy poddaje się kontroli społecznej w sposób i w terminie, o którym mowa w § 16 ust. 2.
3. Regulamin przyznawania punktów dla osób ubiegających się o przydział lokalu socjalnego stanowi załącznik nr 2.

§ 30

1. Skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Komisja Mieszkaniowa zgodnie z procedurą,
o której mowa w § 17 ust. 1 do 3.

2. Ostateczną listę osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego w danym roku

kalendarzowym skorygowaną o wnioski Komisji Mieszkaniowej zatwierdza do realizacji
Zarząd Miasta.

§ 31

1. Przydziały lokali socjalnych realizuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych.
2. Przed wskazaniem lokalu socjalnego do zasiedlenia należy sprawdzić, czy osoba nadal spełnia warunki, o których mowa w § 25 ust.1.

W przypadku, gdy lokal może być przydzielony osobom z kilku grup osobowych o kolejności przydziału decyduje liczba punktów.

3. Wskazany do zasiedlenia lokal socjalny nie musi być lokalem samodzielnym.
4. Osobie, (nie dotyczy osób, o których mowa w § 25, ust.2) której wskazano lokal do zasiedlenia w danym roku po raz pierwszy, przysługuje tylko jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta odmówi po raz kolejny przyjęcie wskazanego lokalu w danym roku pomija się ją w kolejności przydziału.
5. Powierzchnia pokoi w lokalu socjalnym w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10m². Kuchnia i inne pomieszczenia przynależne mogą być przydzielone do wspólnego użytku. Dostęp do wody oraz ustęp mogą znajdować się poza mieszkaniem.
6. Osoby będące aktualnie w odosobnieniu pomija się w kolejności przydziału do czasu ustania odosobnienia.
7. Jeżeli dochód członków gospodarstwa domowego osoby wskazanej przewyższa dochód określony w § 25 ust. 1, osobę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji wniosku.

§ 32

1. Pierwszeństwo przydziału mają osoby, w stosunku do których sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, którego obowiązek dostarczenia ciąży na Mieście (§ 25 ust. 2 uchwały).
2. Podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu w wypadkach wymienionych w ust. 1 stanowią:
 1. Rejestr wydanych i nie wykonanych przed dniem wejścia w życie ustawy orzeczeń sądowych w sprawach opróżnienia lokali podlegających przepisom ustawy Prawo lokalowe.
 2. Rejestr wniosków o dostarczenie lokalu socjalnego w sprawach, w których sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.
1. Rejestry prowadzi Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań na podstawie wniosków

z dołączonym prawomocnym wyrokiem sądu złożonych przez osoby zainteresowane oraz na podstawie wezwań komornika.

§ 33

1. Przydziały lokali socjalnych na podstawie orzeczeń sądowych, o którym mowa w § 32 ust.2 pkt 1, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań realizuje w kolejności zgłoszeń trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji na podstawie wydanego pełnomocnictwa.
2. Przydziały lokali socjalnych na podstawie orzeczeń sądowych, o których mowa w § 32 ust.2 pkt, 2 Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań realizuje w terminach wynegocjowanych z wnioskodawcą.

Rozdział 5

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2.

§ 34

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m2 mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu według stawki wyłonionej w drodze przetargu publicznego po zaspokojeniu potrzeb rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego w danym roku kalendarzowym.
2. Stawka wywoławcza czynszu powinna być na poziomie średniorocznych kosztów eksploatacji i remontów ponoszonych przez zarządcę lub administratora, nie powinna jednak przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej w sposób podany w art. 9, ust. 8 ustawy.

§ 35

1. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do wynajmu w drodze przetargu publicznego podejmuje oraz stawkę wywoławczą czynszu ustala Zarząd Miasta uchwałą na wniosek Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań.
2. Postępowanie przetargowe przeprowadza Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zgodnie z przepisami o przetargach publicznych z uwzględnieniem warunków określonych w uchwale Zarządu Miasta, o której mowa w ust.1

§ 36

1. Umowę najmu z osobą wygrywającą przetarg zawiera się na czas nieoznaczony.
2. Najemca, oprócz czynszu, obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.
3. Pierwsza uzasadniona podwyżka czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych może być dokonana po upływie 12 miesięcy, licząc od daty podpisania umowy najmu.

Rozdział 6

Zamiany lokali

§ 37

1. Zamiany lokali mogą być dokonywane:
 1. na wniosek najemców lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta,
 2. na wniosek najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta i osoby zajmującej lokal w innych zasobach.
 3. na wniosek najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta i właściciela lokalu lub domu jednorodzinnego.
1. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali w przypadkach wymienionych w ust.1 jest, aby:
 1. lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta nie były obciążone zaległościami z tytułu najmu,
 2. osoba ubiegająca się o zamianę lokalu uzyskała zgodę dysponenta lokalu na zawarcie umowy najmu wydaną na piśmie,
 3. jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal lub dom własnościowy, sporządzony został akt notarialny przeniesienia własności.

§ 38

1. Wnioski o zamianę lokali załatwia Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.
2. Zadaniem Biura jest ułatwienie zamiany lokali wszystkim zainteresowanym najemcom i osobom poprzez:
 1. udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
 2. prowadzenie na bieżąco rejestru osób chcących zamienić zajmowany lokal na lokal równorzędny, większy lub mniejszy pod względem liczby pokoi i powierzchni użytkowej na lokal o wyższej lub niższej kategorii wartości użytkowej, na lokal o niższym czynszu,
 3. wskazywanie osób chętnych do zamiany lokali,
 4. inicjowanie zamian lokali zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych w celu sprzedaży, albo w celu poprawy warunków mieszkaniowych.
1. Biuro nie może bez uzasadnionej przyczyny odmówić wyrażenia zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta .
2. W celu usprawnienia zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań może korzystać z ogłoszeń prasowych.

§ 39

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali " z urzędu" dotyczących wyłącznie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta polegających na przeprowadzce najemcy na jego wniosek albo za jego zgodą do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji wynajmującego.
2. Zamiany lokali " z urzędu" dokonuje się w szczególności:
 1. na wniosek najemcy, któremu stan zdrowia albo stopień inwalidztwa utrudnia korzystanie z zajmowanego dotychczas lokalu z powodu położenia lokalu w budynku lub z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu, a także z innych przyczyn,
 2. w celu uwolnienia lokalu socjalnego w przypadku gdy ustały warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu na lokal socjalny, a dochód członków gospodarstwa domowego najemcy zawiera się w granicach, o których mowa w § 11,
 3. w celu sprzedaży lokalu położonego w budynku, w którym większość lokali została sprzedana, a najemca nie jest zainteresowany jego kupnem i złożył wniosek, albo wyrazi zgodę na objęcie wskazanego lokalu w budynku wyłączonym ze sprzedaży.
3. Zgodę na zamianę lokali " z urzędu" wydaje Zarząd Miasta na wniosek Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań.

Rozdział 7

Postanowienia końcowe

§ 40

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu opłacają czynsz według stawek ustalanych przez Zarząd Miasta.
2. Oprócz czynszu, najemcy lokali, o których mowa w ust.1 obowiązani są uiszczać opłaty, niezależne z tytułu dostaw, robót i usług na rzecz lokalu, jeżeli pośrednikiem jest wynajmujący.

§ 41

1. Rachunek kaucji, o którym mowa w § 20, prowadzi wynajmujący na odrębnym koncie bankowym.
2. Kaucja podlega waloryzacji według zasad, o których mowa w art. 6 ust. 3 ustawy.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 42

Wzory umów najmu lokalu docelowego i najmu lokalu socjalnego oraz wzory protokołu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu i protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu zatwierdza Zarząd Miasta.

§ 43

1. W sprawach wypowiedzania umów najmu lokali Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań obowiązane jest współdziałać z wynajmującym.
2. Jeżeli najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub jego małżonkowi przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w Stargardzie Szczecińskim lub w promieniu 10 km od Stargardu Szczecińskiego, który może używać oraz że lokal ten spełnia warunki lokalu zamiennego, Biuro Przydziału i zamiany Mieszkań wystąpi do wynajmującego z wnioskiem o wypowiedzenie stosunku najmu

w trybie przepisów art.11 ust.3 pkt 2 ustawy.

§ 44

Zarząd Miasta, działając na zasadzie odrębnej umowy zawartej ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z o.o. w Stargardzie Szczecińskim określającej zasady współdziałania , może pozyskiwać mieszkania dla osób spełniających kryteria i warunki przydziału lokali obowiązujące w spółce, na zasadzie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań, lub w inny sposób.

§ 45

W zakresie nie uregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz.733).

§ 46

Weryfikacja wniosków, o której mowa w § 14 ust. 2, w roku 2001, przeprowadzona zostanie w październiku.

§ 47

Tracą moc:

1. uchwała Nr XXIII/232/2000 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 maja 2000r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być w pierwszej kolejności,

2. uchwała Nr LVI/506/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 maja 1998 roku w sprawie ustanowienia czynszu wolnego,
3. uchwała Nr XX/210/2000 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 21 marca 2000r. w sprawie określenia zasad zamiany mieszkań komunalnych z przyczyn ekonomicznych, albo w celu sprzedaży.

§ 48

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 49

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

Uzasadnienie:

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733) zobowiązuje Rady gmin do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Ustawa weszła w życie z dniem ogłoszenia to jest z dniem 10 lipca 2001 roku. Z tym dniem utraciły moc przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Uchwalone na podstawie uchylonej ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności, obowiązujące w Stargardzie Szczecińskim, odbiegają od uregulowań zawartych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, należało więc dostosować je do obowiązujących przepisów.

Przedstawione w niniejszej uchwale zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Stargardu Szczecińskiego zachowują jedynie sprawdzony w wieloletniej praktyce tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali stanowiących własność Gminy Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz niektóre kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności. W pozostałej części zasady wynajmowania lokali są dostosowane do wymagań ustawowych zawartych w art.21 ust. 3 ustawy.

W nowych uregulowaniach w szczególności :

1. kryterium dochodowe dla osób ubiegających się o przydział lokalu docelowego
przyjęto na poziomie dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
2. została podniesiona granica dochodu dla osób ubiegających się o przydział lokalu socjalnego,
3. zrezygnowano z obowiązku udokumentowania dochodu gospodarstwa domowego za okres 12 miesięcy poprzedzających weryfikację, obecnie okresem tym są 3 miesiące,
4. ustalono zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
5. wprowadzono możliwość zamiany lokalu socjalnego na docelowy i odwrotnie,
6. wprowadzono możliwość wydzielenia w mieszkaniowym zasobie Miasta lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne,

7. zawarcie umowy najmu na lokal docelowy pierwszej lub drugiej kategorii wartości użytkowej, uzależniono od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. W przypadkach szczególnych wynajmujący może odstąpić od warunku uiszczenia kaucji albo zmniejszyć jej wymiar do możliwości najemcy.

Ponieważ uchwała spełnia wymogi zawarte w art. 21 ust.3 ustawy wymienionej w podstawie prawnej, podjęcie uchwały jest uzasadnione.