

**Uchwała Nr XVI/173/95**  
**Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim**  
**z dnia 20 czerwca 1995 r.**

w sprawie zasad postępowania przy kwalifikowaniu i przydzielaniu budynków komunalnych albo pomieszczeń niemieszkalnych w tych budynkach nadających się do przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, w których nie ustalono odrębnych własności samodzielnych lokali.

Na podstawie art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym / Dz.U.Nr 16, poz.95, Nr 34, poz.199, Nr 43, poz.253, Nr 89, poz.518, z 1991 roku Nr 4, poz.18 i Nr 110, poz.473, z 1992 roku Nr 85, poz.428, i Nr 100, poz.499, z 1993 roku Nr 17, poz.78, z 1994 roku Nr 122, poz.593 / oraz art.5 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych / Dz.U.Nr 105, poz.509 / Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim uchwala, co następuje:

**§ 1**

Ustala się zasady postępowania przy kwalifikowaniu i przydzielaniu budynków komunalnych albo pomieszczeń niemieszkalnych w tych budynkach nadających się do przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, w których nie ustalono odrębnych własności samodzielnych lokali, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Dyrektorowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 lipca 1995 roku i podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Stargardzie Szczecińskim przy ulicy Czarnieckiego 17, a ponadto podlega opublikowaniu w " Gazecie Stargardzkiej ".

Opinia Nr 50/95  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym  
Radca Prawny  
*[Signature]*  
mgr Monika Kaszczyszyn-Skiba

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

*[Signature]*  
ADAM KISIO

## Uzasadnienie

Przydzielanie pomieszczeń niemieszkalnych do adaptacji umożliwia, po jej zakończeniu, otrzymanie lokalu mieszkalnego komunalnego. W związku z tym, że w Stargardzie Szczecińskim istnieje duże zapotrzebowanie na lokale komunalne, należało ująć w ramy prawne przydzielanie w/w pomieszczeń zainteresowanym osobom. Wejście w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali spowodowało konieczność zmiany uchwały LX/334/93 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 marca 1993 roku w sprawie kierunków działania Zarządu Miasta Stargardu Szczecińskiego w zakresie kwalifikowania, ewidencji i przydzielania budynków komunalnych albo pomieszczeń niemieszkalnych w tych budynkach, nadających się do przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy.

Ponadto, wejście w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych również obliguje Gminę do uaktualnienia w/w uchwały.

Z-ca PREZYDENTA MIASTA  
d/s Ogólnych spraw

mgr Jerzy Hernet  
Członek Zarządu

## Zasady

postępowania przy kwalifikowaniu i przydzielaniu budynków komunalnych albo pomieszczeń niemieszkalnych w tych budynkach nadających się do przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, w których nie ustanowiono odrębnych własności samodzielnych lokali.

### § 1

1. Przez Zasady bez bliższego określenia należy rozumieć niniejsze zasady kwalifikowania i przydzielania budynków komunalnych albo pomieszczeń niemieszkalnych w tych budynkach nadających się do przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy.
2. Przez "adaptację" należy rozumieć przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę pomieszczenia niemieszkalnego budynku, po zakończeniu której ulegnie zwiększeniu liczba lokali albo ulegnie poprawie standard lub zwiększy się powierzchnia mieszkalna i użytkowa już istniejącego mieszkania.
3. Zasady zostały opracowane w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku "Prawo budowlane" / Dz.U.Nr 89, poz.414 /, ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz.U.Nr 89, poz.415 /, ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych / Dz.U.Nr 105, poz.509 /.
4. Zasady mają zastosowanie wyłącznie do budynków komunalnych będących w administracji MZGM.

## § 2

Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, winna być dokonywana zgodnie z rozporządzeniem Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. z 1995r, Nr 10, poz.46 /.

## § 3

1. Wnioski w sprawie typowania pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach komunalnych do adaptacji z przeznaczeniem na lokale mieszkalne lub budynku do adaptacji, zgłaszają do MZGM-u osoby fizyczne lub prawne zainteresowane adaptacją.
2. Wnioski zgłaszane przez osoby fizyczne i prawne z podaniem adresu budynku w którym zamierza się przeprowadzić adaptację, wymagają zasięgnięcia wstępnej opinii w MZGM, co do możliwości wykonania adaptacji.
3. Do adaptacji mogą być typowane lokale uwolnione, położone na poddaszu albo w budynkach użytkowych, które do czasu uwolnienia były zamieszkałe, mimo że nie odpowiadały wymogom określonym dla pomieszczeń na stały pobyt ludzi, albo w wyniku klęski żywiołowej uległy takiemu zniszczeniu, że ich odtworzenie jest nieopłacalne. Jeżeli taki lokal znajdzie się w ewidencji zasobów mieszkaniowych, wymagana jest zgoda Zarządu Miasta Stargardu Szczecińskiego na skreślenie lokalu z ewidencji zasobów mieszkaniowych i przeznaczenie go do adaptacji.
4. Do adaptacji można typować budynki uwolnione, przeznaczone do rozbiórki ze względu na zużycie techniczne, jeżeli są posadowione w miejscu niekolidującym z planem ogólnym zagospodarowania

przestrzennego, a z decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w powiązaniu z opinią Konserwatora Zabytków wynika, że wskazane jest odstępianie od zamierzonej rozbiórki.

#### § 4

1. Po przyjęciu wniosku i zarejestrowaniu go, MZGM występuje do Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, co do możliwości przeprowadzenia adaptacji budynku lub pomieszczenia niemieszkalnego.
2. W przypadku otrzymania pozytywnej decyzji, MZGM zawiadamia najemców o zamiarze przeznaczenia pomieszczenia niemieszkalnego albo budynku do adaptacji.
3. MZGM występuje z wnioskiem do Zarządu Miasta Stargardu Szczecińskiego o podjęcie uchwały w sprawie adaptacji budynku albo pomieszczenia niemieszkalnego na mieszkanie oraz wydanie postanowienia o przyznaniu w/w pomieszczenia lub budynku osobie prawnej lub fizycznej.  
Do wniosku należy dołączyć:
  - 1/ decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania,
  - 2/ szkic sytuacyjny z zaznaczoną powierzchnią do adaptacji,
  - 3/ podkład geodezyjny z lokalizacją,
  - 4/ kopię podania osoby występującej o adaptację,
  - 5/ wyliczenie wielkości powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego w lokalu, w którym wnioskodawca zamieszkuje i jest zameldowany na pobyt stały ( dotyczy tylko osób fizycznych ).

## § 5

1. Zgoda Zarządu Miasta Stargardu Szczecińskiego na adaptację pomieszczenia niemieszkalnego lub budynku, upoważnia MZGM do zleceń opracowania ekspertyzy techniczno-budowlanej obejmującej określenie zakresu robót, które nie spowodują zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz nie pogorszą w sposób niedopuszczalny warunków funkcjonalnych i użytkowych budynku.  
Ekspertyza powyższa musi również zawierać warunki realizacji robót.
2. Koszty związane z przygotowaniem ekspertyzy technicznej przez MZGM obciążają osobę fizyczną lub prawną, której przydzielono pomieszczenie lub budynek do adaptacji po otrzymaniu pozwolenia na budowę wydanego przez Urząd Rejonowy - Oddział Nadzoru Budowlanego w Stargardzie Szczecińskim.  
Zwrot kosztów powinien nastąpić w ciągu 14 dni, po wezwaniu przez MZGM.

## § 6

Budynek komunalny albo pomieszczenie niemieszkalne w budynku komunalnym nadającym się do adaptacji może być przyznane:

1. Osobie fizycznej, która wskazała dany obiekt do adaptacji i zamieszkuje w lokalu komunalnym na terenie miasta, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i jest w nim zameldowana na pobyt stały.
2. Osobie fizycznej, która wskazała dany obiekt do adaptacji i zamieszkuje na sublokatorce na terenie miasta, w której jest zameldowana na pobyt stały.
3. Osobie fizycznej, która wskazała dany obiekt do adaptacji, który w przyszłości będzie częścią składową lokalu komunalnego, w którym dotychczas wnioskodawca zamieszkuje i jest w nim zameldowany

na pobyt stały.

4. Osobie fizycznej z listy oczekujących na przydział pomieszczenia niemieszkalnego lub budynku do adaptacji w miarę posiadania takich pomieszczeń i budynków w ewidencji MZGM, jeżeli w lokalu komunalnym na terenie miasta, w którym zamieszkuje wnioskodawca na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i jest w nim zameldowany na pobyt stały.

5. Osobie prawnej, która wskazała dany obiekt do adaptacji.

## § 7

Po otrzymaniu zawiadomienia o przyznaniu pomieszczenia niemieszkalnego do adaptacji, osoba fizyczna lub prawna jest obowiązana na swój koszt i w wyznaczonym terminie przedłożyć w MZGM dokumentację techniczną w 3-ch egzemplarzach, wykonaną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

## § 8

1. Po otrzymaniu pozwolenia na budowę, MZGM zawiera umowę z osobą fizyczną lub prawną w sprawie warunków udostępnienia pomieszczenia albo budynku do adaptacji, wykonania robót oraz wzajemnych obowiązków Inwestora i Zarządcy budynku w czasie budowy.

Umowę podpisują:

1/ Dyrektor MZGM,

2/ osoba fizyczna lub prawna zwana Inwestorem.

2. Po zawarciu umowy następuje protokółarne przekazanie danego pomieszczenia albo budynku do adaptacji.

Podpisana umowa i protokół przekazania obiektu upoważnia Inwestora do rozpoczęcia robót adaptacyjnych i instalacyjnych, które muszą być prowadzone pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie

uprawnienia budowlane.

## § 9

1. Zakończenie robót adaptacyjnych i gotowość uzyskanego budynku, lokalu, lub części lokalu do użytku, Inwestor zgłasza na piśmie załączając do zgłoszenia:

1/ oświadczenie inspektora nadzoru stwierdzające, że roboty zostały wykonane zgodnie z projektem, pozwoleniem na budowę, z przepisami i normami budowlanymi, oraz że doprowadzono do należytego stanu i porządku teren budowy. Inwestor załącza również niezbędne zaświadczenia:

- a/ drożności i ciągłości przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- b/ prawidłowości połączeń z wewnętrzną instalacją wod-kan, elektryczną, gazową, c.o., c.w. itp,
- c/ skuteczności zerowania instalacji elektrycznej,
- d/ szczelności instalacji gazowej,
- e/ regulacji instalacji c.o. i c.w., jeżeli lokal przyłączony jest do zewnętrznej instalacji

2/ na dzień odbioru końcowego uaktualnione ( powykonawcze ) projekty techniczne:

- a/ architektury,
- b/ przyłącza instalacji gazowej,
- c/ instalacji centralnego ogrzewania,
- d/ instalacji elektrycznej.

2. Odbiór końcowy przeprowadza komisja powołana przez Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.



## § 10

1. Z odbioru końcowego Komisja sporządza protokół przyjęcia do użytkowania lokal lub budynek po adaptacji, jeżeli uzna, że roboty zostały wykonane zgodnie z projektem i warunkami technicznymi i lokal ten spełnia wymogi zawarte w przepisach o których mowa w § 2 niniejszych Zasad i nadaje się do użytku.
2. Jeżeli Komisja uzna, że zgłoszony do odbioru lokal lub budynek posiada wady lub niedoróbki albo niezgodności z projektem - wyznacza termin usunięcia wad i niedoróbek i na tę okoliczność sporządza protokół odmowy przyjęcia lokalu do użytku.
3. Pozytywny wynik odbioru końcowego adaptacji pomieszczenia lub budynku, obliguje MZGM do zawiadomienia o zakończeniu ich i ich odbiorze technicznym Urzędu Rejonowego - Oddział Nadzoru Budowlanego w Stargardzie Szczecińskim, który to wydał pozwolenie na w/w roboty, MZGM wystąpi również do Urzędu Rejonowego - Oddział Nadzoru Budowlanego w Stargardzie Szczecińskim wystąpi o wydanie zaświadczenia o samodzielności odebranego lokalu.
4. Po otrzymaniu zaświadczenia o samodzielności odebranego lokalu, MZGM wpisuje lokal do ewidencji zasobów, a z Inwestorem zawiera umowę o najem tego lokalu.

## § 11

Niniejsze Zasady dotyczą również adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych z przeznaczeniem na:

- pokój lub pokoje,
- łazienkę,
- W.C.,
- garderobę,
- itp,

przyłączone następnie do już istniejącego mieszkania w danym budynku.

## § 12

Wnioski o przydział lokali niemieszkalnych lub budynków nadających się do adaptacji przyjmuje i rozpatruje Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Stargardzie Szczecińskim.

## § 13

1. Wnioski powinny być wstępnie rozpatrywane w ciągu miesiąca od daty złożenia.
2. Ocenie podlegają warunki określone w § 6 niniejszych Zasad.

## § 14

Listę, o której mowa w § 6 ust.4 tworzy MZGM na podstawie kolejności wpływu wniosków.

## § 15

Osoby ujęte na liście, którym przydzielono pomieszczenie niemieszkalne lub budynek z przeznaczeniem do adaptacji skreśla się z listy.

## § 16

1. Przydział pomieszczeń niemieszkalnych lub budynków jest realizowany według kolejności umieszczenia na liście.
2. Przed wysłaniem wskazania, MZGM obowiązany jest sprawdzić czy nadal istnieją warunki, o których mowa w § 6 oraz:

- 1/ w przypadku zwiększenia się stanu osobowego rodziny i osób uprawnionych - przydziela się wskazane pomieszczenie niemieszkalne lub budynek,
- 2/ w przypadku zmniejszenia stanu osobowego rodziny i osób uprawnionych, jeżeli nadal występuje przegęszczenie - przydziela się wskazane pomieszczenie lub budynek,
- 3/ w przypadku zmniejszenia ilości osób uprawnionych, zamieszkających w lokalu, z którego został złożony i zakwalifikowany wniosek, w związku z czym nie występuje przegęszczenie, następuje skreślenie " z urzędu " z listy osób oczekujących. Skreślenie " z urzędu " następuje także w przypadku zmiany miejsca zamieszkania (nie dotyczy wniosków złożonych i zakwalifikowanych z sublokatorów).

## § 17

Osobę ujętą na liście, której wskazano pomieszczenie niemieszkalne lub budynek skreśla się z listy jeżeli odmówiła jego przyjęcia lub nie wypowiedziała się na wskazane wezwanie w wyznaczonym dwudniowym terminie.

## § 18

1. Wnioskodawca, który zalega przez okres dłuższy niż dwa miesiące z opłatami czynszu i innych świadczeń za zajmowany dotąd lokal mieszkalny, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta, zostaje pominięty w kolejności przydziału lokalu niemieszkalnego lub budynku do czasu uregulowania zadłużenia.
2. Wnioskodawcę, któremu nie można skutecznie doręczyć wskazania

pomija się w kolejności przydziału pomieszczenia niemieszkalnego lub budynku do czasu skutecznego doręczenia wskazania.

3. W momencie uzyskania możliwości przydzielenia pomieszczenia niemieszkalnego lub budynku osobie, która przebywa w odosobnieniu, pomija się ją w kolejności przydziału do czasu ustania odosobnienia.