

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2012 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin

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 2005 r. Nr 31, poz. 266, Dz. U. z 2004 r. Nr 281 poz. 2783, Nr 281 poz. 2786, Dz. U. z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 86 poz. 602, Nr 249, poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3 poz. 13, Dz. U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) w związku z art.40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 oraz Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 , Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217,poz.1281) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych.

2. Zasady wynajmowania lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin a pozostających w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin, zawarte są w odrębnych przepisach. Gmina może realizować zadania wynikające z ustawy i uchwały na podstawie porozumień zawartych z właścicielami innych zasobów mieszkaniowych.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Miasto Szczecin albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

4. Lokale znajdujące się w dyspozycji podmiotów systemu oświaty w rozumieniu przepisów o systemie oświaty, dla których organem prowadzącym jest Gmina wynajmowane są na zasadach określonych w niniejszej uchwale i tworzą zasób lokali wynajmowanych na czas oznaczony związany ze stosunkiem pracy.

5. Gmina może podnajmować lokale od innych właścicieli.

6. Zawarcie umowy najmu następuje w oparciu o dokument stanowiący podstawę do jej zawarcia. Przepisu nie stosuje się w razie ponownego zawarcia umowy najmu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

„1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),”

- „2) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,”
- „3) Gminie – rozumie się przez to Gminę Miasto Szczecin,”
- „4) Prezydencie – rozumie się przez to Prezydenta Gminy Miasto Szczecin,”
- „5) wynajmującym – rozumie się przez to Gminę Miasto Szczecin,”
- „6) członkach wspólnoty samorządowej rozumie się przez to osoby fizyczne faktycznie zamieszkujące na terenie Gminy, centralizujące swoje potrzeby majątkowe lub zawodowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe,”
- „7) dochodzie – rozumie się przez to wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny,”
- „8) dokumencie stanowiącym podstawę do zawarcia umowy najmu – rozumie się przez to orzeczenie sądu, decyzję administracyjną, skierowanie itp.,”
- „9) budynku użyteczność publicznej – rozumie się przez to budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynek biurowy i socjalny;”
- „10) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jedn. Dz.U. z 2009 r. nr 153 poz. 1227 ze zm.).”
- „11) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (art. 3 pkt 8 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.),”
- „12) lokalu wspólnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w pkt. 9, składający się z pomieszczeń do wyłącznego użytku najemców oraz pomieszczeń do wspólnego użytku z innymi najemcami takich jak korytarz, kuchnia, łazienka,”
- „13) dysponowania lokalem – należy przez to rozumieć prawo Gminy do wskazywania osób uprawnionych do wynajęcia lokalu mieszkalnego,”

„14) niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć sytuację, w której osoba nie posiada jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub posiada tytuł prawny do lokalu lub jego części, lecz nie może w nim faktycznie zamieszkiwać lub gdy lokal nie spełnia warunków dla lokalu zamiennego,”

Rozdział 2.

Podmiotowy zakres umów najmu

§ 3. 1. Gmina zawiera umowę najmu z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) ma nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku małżonków oboje mają nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe),
- 2) jest członkiem wspólnoty samorządowej,
- 3) spełnia kryterium dochodu określone w § 8.

2. Wymóg pełnoletniości określony w ust. 1 nie dotyczy małoletnich wstępujących na podstawie art. 691 KC w stosunek najmu.

3. Warunek określony w ust.1 pkt 2 nie dotyczy osób, które:

- 1) zawierają umowę najmu w trybie szczególnym, o którym mowa w § 30 ust. 1,
- 2) są usamodzielnianymi wychowankami placówek opiekuńczo – wychowawczych lub rodzin zastępczych, którzy pochodzą z Gminy Miasto Szczecin a nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego.

4. Warunek określony w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy osób, które:

- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego,
- 2) są zobowiązane do wydania lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego,
- 3) zawierają umowę najmu lokalu w celu prowadzenia pracowni artystycznej,
- 4) wynajmują lokal na zasadach opisanych w § 30 ust. 1.

5. Gmina Miasto Szczecin wynajmuje lokale po spełnieniu warunku określonego w ust. 1 pkt. 3 osobom, które:

- 1) z uwagi na wypowiedzianą umowę najmu z tytułu zaległości ponownie ubiegają się o zawarcie umowy najmu,
- 2) spełniają warunki do zawarcia umowy wynikające z § 10,
- 3) są usamodzielnianymi wychowankami placówek opiekuńczo – wychowawczych lub rodzin zastępczych,
- 4) ubiegają się o powiększenie przedmiotu najmu.

6. W stosunku do repatriantów z terenów azjatyckiej części byłego ZSRR zaproszonych do osiedlenia się terenie Gminy, nie stosuje się zasad opisanych w § 3 ust. 1 pkt. 2 i 3.

7. Gmina odmawia zawarcia umowy najmu jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

Rozdział 3. **Przedmiotowy zakres umów najmu**

§ 4. 1. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

2. Gmina wykonuje swe zadania, dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez wskazywanie lokali:

- a) zamiennych,
- b) socjalnych,
- c) dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- d) do remontu,
- e) oraz pomieszczeń tymczasowych

§ 5. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddawane w najem w okolicznościach wymienionych w § 30 ust. 1 i 3, § 31 lub jako lokale zamienne. Po zrealizowaniu tych zadań mogą być oddane w najem w trybie przetargu z jednoczesnym zabezpieczeniem wydania lokalu oraz ze wskazaniem przez przyszłego najemcę adresu w przypadku konieczności eksmisji.

§ 6. 1. Gmina może zawrzeć umowę o przeprowadzenie prac adaptacyjnych lub remontowych w budynkach stanowiących jej wyłączną własność z najemcą lokalu posiadającym umowę najmu na czas nieoznaczony, który ubiega się o powiększenie przedmiotu najmu o przylegającą część wspólną budynku (np. strych) lub z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu.

2. Umowa o przeprowadzenie prac adaptacyjnych lub remontowych zawierana jest pod warunkiem dostarczenia przez wnioskodawców opinii o zgodności adaptacji z planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecina, opinii techniczno budowlanej stwierdzających możliwość wykonania nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy budynku oraz opinii zarządcy nieruchomości.

§ 7. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie na wniosek najemcy:

- a) w przypadku udokumentowanego czasowego opuszczenia lokalu przez najemcę z powodu:
 - 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
 - 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
 - 3) leczenia.
- b) w przypadku, gdy najemca nie opuszcza lokalu, a powierzchnia użytkowa lokalu jest powyżej 80 m².

2. Jeżeli zgoda na podnajem lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie ma dotyczyć części lokalu, jest ona udzielana w przypadku, gdy powierzchnia lokalu nie przekracza normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U z 2001 r., Nr 71, poz. 734).

3. Wynajmujący negatywnie rozpatruje wniosek najemcy o wyrażenie zgody na podnajem lokalu lub jego części bądź oddanie w bezpłatne używanie, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,

- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje iż na członka gospodarstwa domowego będzie przypadać poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi.

4. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust. 1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu w trybie określonym w ustawie.

Rozdział 4. Kryteria dochodowe

§ 8. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego następuje w stosunku do osób, których udokumentowany średni dochód z 3 ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80% na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego gdy przekroczenie kryterium dochodu o którym mowa w niniejszym ustępie następuje o nie więcej niż o 15 %.

2. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony następuje w stosunku do osób, których udokumentowany średni dochód z 3 ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza 0,7 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w województwie Zachodniopomorskim w kwocie wskazanej w Obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w ostatnim kwartale roku bezpośrednio poprzedzającego złożenie wniosku – zwiększonego odpowiednio o 20 % w gospodarstwach jednoosobowych, o 80 % w gospodarstwach dwuosobowych oraz o dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

3. W przypadku przekroczenia kryterium dochodu, o którym mowa w ust. 2, Gmina jako dysponent, może wskazać lokale z zasobów towarzystw budownictwa społecznego.

4. W przypadku regulacji stanu prawnego lokalu, którego Gmina jest dysponentem i nie osiągnięcia przez wnioskodawcę kryterium dochodu określonego w przepisach podjętych przez właściciela, Gmina na wniosek właściwego Towarzystwa Budownictwa Społecznego może wskazać lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 9. Po spełnieniu warunków określonych w odrębnej uchwale (wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy), Gmina może udzielić obniżki czynszu członkom gospodarstw domowych zaliczanych do wskazanych grup dochodowych:

- 1) grupa I – jednoosobowe gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza 200 % najniższej emerytury;
- 2) grupa II – jednoosobowe gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza 250 % najniższej emerytury;
- 3) grupa III – jednoosobowe gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza 280 % najniższej emerytury;
- 4) grupa IV - wieloosobowe gospodarstwa domowe, których dochód na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150 % najniższej emerytury,
- 5) grupa V - wieloosobowe gospodarstwa domowe, których dochód na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 180 % najniższej emerytury.

- 6) grupa VI - wieloosobowe gospodarstwa domowe, których dochód na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 200 % najniższej emerytury.

Rozdział 5.

Najem wynikający z ustalenia uprawnień do zajmowanego lokalu mieszkalnego

§ 10. 1 Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być zawarta z osobami zamieszkującymi stale wspólnie z najemcą przez co najmniej 6 lat poprzedzających dzień opuszczenia lokalu przez najemcę lub byłego najemcę lub które zamieszkiwały stale wspólnie z najemcą lub byłym najemcą przez co najmniej 6 lat poprzedzających dzień śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu tego lokalu po zgonie najemcy lub byłego najemcy.

2. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w ust. 1 jest:

- 1) spełnienie warunku określonego w § 8 ust. 1, 2 lub 3,
- 2) nie zaleganie z jakimikolwiek opłatami z tytułu używania lokalu,
- 3) właściwe korzystanie z lokalu, w szczególności nie dopuszczanie się niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania albo nie wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 4) wykonanie przez wnioskodawcę ewentualnych koniecznych w ocenie wynajmującego prac remontowych. Prace remontowe przyszyły najemca wykonuje na własny koszt, bez możliwości ubiegania się zwrotu poniesionych nakładów.

3. W sytuacjach, o których mowa w ustępach poprzedzających, umowa najmu może być zawarta z osobą małoletnią za zgodą właściwego sądu, wydaną na wniosek jej opiekuna prawnego. Przyszyły najemca wykonuje remont na własny koszt, bez możliwości ubiegania się przez niego oraz przez jego opiekuna prawnego o zwrot poniesionych nakładów.

4. Z kategorii osób, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu wyłącza się osoby, które samowolnie zajęły lokal.

5. Za zgodą Prezydenta umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być zawarta mimo niespełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 i 2 z osobami, które weszły w posiadanie lokalu do chwili wejścia w życie uchwały, pod warunkiem spełnienia przesłanek, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 z uwzględnieniem treści ust. 4.

§ 11. W przypadku osób zamieszkujących w budynkach przejętych do mieszkaniowego zasobu Gminy stosuje się zasady określone w § 10 ust. 2.

§ 12. 1. Z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu, Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu pod warunkiem spełnienia przesłanek określonych w § 10 ust. 2 pkt 2 - 4.

2. Z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z innych przyczyn niż określone w ust. 1, Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu pod warunkiem spełnienia przesłanek określonych w § 10 ust. 2, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania lokali osobom pozostającym w gospodarstwach domowych o niskich dochodach

§ 13. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą pełnoletnią, która spełnia warunki określone w § 3 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest z osobą, która z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiada uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i przed złożeniem oferty zawarcia umowy najmu spełnia warunek określony w § 3 ust. 1 pkt 1 i 2.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta również z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu, spełnia kryteria określone w § 3 ust. 1 i zajmuje lokal, który spełnia kryteria lokalu socjalnego a zasady współżycia społecznego przemawiają za zawarciem umowy.

§ 14. 1. Jeżeli najemca używający lokal na podstawie umowy na czas nieoznaczony zamieszkuje w lokalu, który spełnia kryteria określone w § 2 pkt 11, a jego dochód nie przekracza kryteriów określonych w § 8 ust. 1, może wystąpić o zmianę tej umowy na czas oznaczony.

2. Wynajmujący może zaproponować najemcy zmianę dotychczasowej umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony i za jego zgodą zawrzeć na zajmowany lokal umowę najmu na czas oznaczony, o ile spełnione zostaną przesłanki opisane w ust. 1.

3. Jeżeli zajmowany lokal nie spełnia kryteriów o których mowa w § 2 pkt 11, Gmina wskaże inny właściwy lokal.

§ 15. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas nie dłuższy niż 2 lata.

§ 16. Po wygaśnięciu umowy najmu lokalu socjalnego, można zawrzeć umowę na następny okres jeżeli:

- 1) byłby najemca zamieszkuje w lokalu i nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy po spełnieniu przesłanek określonych w § 3 ust. 1,
- 2) nie posiada zaległości w opłatach z tytułu używania lokalu,
- 3) przez cały okres obowiązywania umowy najmu właściwie wywiązywał się z obowiązków najemcy, w szczególności nie dopuszczał się niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz nie wykraczał w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§ 17. Po wygaśnięciu umowy najmu lokalu socjalnego, wynajmujący może zawrzeć z byłym najemcą umowę najmu tegoż lokalu na czas nieoznaczony jeżeli:

- 1) byłby najemca zamieszkuje w lokalu i spełnia przesłanki określone w § 3. W przypadku zaistnienia konieczności przeprowadzenia remontu tego lokalu, przyszły najemca wykonuje go na własny koszt, bez możliwości żądania od wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów,
- 2) lokal nie został wyremontowany ze środków pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach wsparcia gminy w tworzeniu lokali socjalnych.

§ 18. W przypadku lokalu wyremontowanego ze środków pochodzących z Funduszu Dopłat i w odniesieniu do osób, których dochód przekroczył kryteria umożliwiające ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, a osoby te spełniają przesłanki wymienione w § 3, Gmina może wynająć inny lokal o podobnym standardzie na czas nieoznaczony.

§ 19. Realizacja wyroków o wydanie i opróżnienie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy, zasobu gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

Rozdział 7.

Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych

§ 20. Gmina wynajmuje pomieszczenia tymczasowe na okres 6 miesięcy.

§ 21. Do najmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się odpowiednio zasady dotyczące lokali mieszkalnych.

§ 22. Stawkę czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego ustala się tak jak stawkę czynszu za lokal socjalny.

Rozdział 8.

Zasady wynajmowania lokali zamiennych.

§ 23. 1. Uprawnionymi do wskazania lokalu zamiennego są:

- 1) osoby posiadające prawo do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy,
- 2) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd przyznał prawo do lokalu zamiennego,
- 3) osoby, które utraciły lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innych zdarzeń wykluczających możliwość dalszego zamieszkiwania,
- 4) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy,
- 5) osoby zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu,
- 6) osoby zamieszkujące w lokalach, które były w dyspozycji Gminy,
- 7) osoby opuszczające budynki użyteczności publicznej, których Gmina jest właścicielem lub współwłaścicielem,
- 8) osoby zajmujące lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy, położony w budynku przeznaczonym do zbycia nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. W przypadku wykwaterowania, gdy należy dokonać koniecznego remontu o szerokim zakresie przedmiotowym i czasowym, przekraczającym rok, a także z uwagi na sytuację rodzinną lub zdrowotną najemcy lub członków gospodarstwa domowego, po spełnieniu kryterium, o którym mowa w § 8 ust. 2 - dopuszcza się wskazanie lokalu o standardzie lokalu zamiennego i zawarcie umowy na czas nieoznaczony.

3. W wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem Gminy lub szczególną sytuacją zdrowotną, rodzinną lub społeczną osób opuszczających dotychczasowy lokal, dopuszcza się wynajęcie dwóch lokali, pod warunkiem, że w jednym z nich przyszły najemca we własnym zakresie i na własny koszt wykona remont. Wskazanie dwóch lokali może nastąpić pod warunkiem, że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.

4. W przypadku, gdy najemca występuje o zawarcie na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu zamiennego o metrażu większym niż w lokalu dotychczas zajmowanym i większym niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi na członka gospodarstwa domowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni, Gmina może wskazać taki lokal pod warunkiem wykonania jego remontu we własnym zakresie i bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego. Powyższe nie dotyczy przypadków wskazanych w ust. 1 pkt 3 i osób zobowiązanych do opróżnienia lokalu wymagającego koniecznej naprawy.

5. W przypadku wykwaterowania najemcy z dotychczas zajmowanego lokalu, Gmina składa trzy oferty zawarcia umowy najmu lokali zamiennych. Odmowa skutkuje podjęciem działań wynikających z ustawy.

Rozdział 9.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 24. W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina dokonuje zamian lokali oraz pośredniczy w zamianach międzylokatorskich, pod warunkiem - w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin – zachowania minimalnej powierzchni pokoi 5 m² na osobę. Zamianie podlegają tylko lokale, na które zawarta jest umowa najmu na czas nieoznaczony, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin lub lokale, których Gmina Miasto Szczecin jest dysponentem.

§ 25. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na inne lokale, jeżeli osoby zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu oraz zgodę właścicieli lokali, których Gmina jest dysponentem.

2. Najemca oraz osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące i uprawnione do zajmowania lokalu, wyrażają zgodę na dokonanie zamiany.

3. Zamiana jednego lokalu na więcej niż jeden lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić wyłącznie w przypadku gdy najemcami lokali zostaną byli małżonkowie.

§ 26. 1. Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu na inny lokal po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- 3) najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego, jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb,
- 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m² na osobę),
- 5) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5 m² na osobę).

2. Na wniosek najemcy, który nie spełnia przesłanek określonych w ust. 1, a znajduje się w szczególnie trudnej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej lub społecznej – wniosek o zamianę kierowany jest do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. W każdym roku kalendarzowym, Gmina przeznaczona na ten cel 6 lokali.

§ 27. 1. Z inicjatywy Gminy można dokonać zamiany:

- 1) na lokal objęty wyrokiem o opróżnienie i wydanie,
- 2) na inny lokal w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy.

2. Warunkiem niezbędnym do zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 1 jest:

- 1) wykonanie przez przyszłego najemcę prac remontowych na własny koszt, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów,
- 2) spłata wszelkich zobowiązań finansowych wobec Gminy.

3. Po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej możliwa jest zamiana na więcej niż jeden lokal lub zamiana z dwóch lokali na jeden

§ 28. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić w szczególności gdy:

- 1) zamiana w istotny sposób pogarszałaby sytuację socjalną osób i w lokalu objętym w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5 m²,
- 2) zgłoszony do zamiany lokal nie służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy;
- 3) w lokalu zgłoszonym do zamiany stwierdzono prace wykonane niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, a w wyznaczonym terminie najemca nie dokonał legalizacji stanu istniejącego zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) wobec wynajmującego nie uregulowano wszelkich zobowiązań finansowych;
- 5) lokale w ciągu roku poprzedzającego złożenie wniosku, były już przedmiotem obrotu cywilno-prawnego lub ich stan techniczny jest zły, w szczególności wskazuje na brak możliwości w nich zamieszkania,
- 6) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 7) zamiana nie spowoduje poprawy efektywności gospodarowania zasobem.

§ 29. 1. Wynajmujący może zawrzeć z najemcą części lokalu aneks do umowy najmu w zakresie powiększenia przedmiotu najmu o wolną część lokalu.

2. Gmina może zawrzeć aneks do umowy najmu w zakresie powiększenia przedmiotu najmu z najemcą lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie wolny lokal, składający się wyłącznie z jednego pomieszczenia (tzw. pokój z klatki schodowej), niebędący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903).

3. W razie ubiegania się o powiększenie przedmiotu najmu o wolną część lokalu lub o tzw. pokój z klatki schodowej, przez więcej niż jednego najemcę, o sposobie zagospodarowania zwolnionej części lokalu lub tzw. pokoju z klatki schodowej decyduje wynajmujący po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Najemcy lokalu socjalnego położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, wynajmujący może wskazać inny lokal socjalny. Gmina może również przekwalifikować zwolnioną część lokalu wspólnego na lokal/lokale socjalny/socjalne, o ile znajdują się w zasobie docelowo czynszowym.

5. Remont dodatkowo uzyskanej części lokalu lub tzw. pokoju z klatki schodowej przeprowadza najemca na własny koszt, bez możliwości żądania od wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów. Ta sama zasada obowiązuje najemcę przeprowadzającego prace adaptacyjne lub remontowe.

6. Przepisów ust. 1 niniejszego paragrafu nie stosuje się do najemców posiadających umowy najmu lokalu socjalnego, z wyłączeniem przypadków, w których powierzchnia mieszkalna zwolnionej części lokalu jest mniejsza niż 10 m².

7. Osoby, o których mowa w § 10 ust. 1 i 2 lub najemcy lokali wspólnych posiadający umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, mogą wystąpić z wnioskiem o trwałe wydzielenie wynajmowanych przez siebie części, o ile jest to zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i uzasadnione względami społeczno-rodzinnymi. Po uzyskaniu wymaganych przepisami prawa pozwoleń, w szczególności zaświadczenia o samodzielności lokalu i po przeprowadzeniu na swój koszt remontu, wynajmujący zawiera umowę najmu.

8. Odmowa zawarcia aneksu do umowy najmu w zakresie powiększenia przedmiotu najmu może nastąpić w szczególności gdy:

- 1) wnioskodawca pobiera dodatek mieszkaniowy lub posiada uprawnienia do jego pobierania,
- 2) wnioskodawca posiada zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,
- 3) wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do lokalu,
- 4) obecnie wynajmowana powierzchnia mieszkalna zapewnia 10 m² na członka gospodarstwa domowego,
- 5) właściwy organ wyda postanowienie o odmowie wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903),
- 6) w zajmowanym lokalu lub w jego części stwierdzono wykonane przez wnioskodawcę prace niezgodne z przepisami prawa budowlanego,
- 7) wnioskodawca zajmuje pomieszczenie tymczasowe.

Rozdział 10. **Szczególny tryb najmu**

§ 30. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach:

- 1) związanych z charakterem wykonywanej przez wnioskodawcę pracy,
- 2) podyktowanych interesem miasta a związanym z jego rozwojem,

Gmina może zawierać umowy najmu z osobami fizycznymi, które na terenie Gminy lub w miejscowości pobliskiej nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (w przypadku małżonków oboje mają mieć nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe).

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1, wynajęcie lokalu następuje na podstawie stanowiska właściwej do spraw mieszkaniowych komisji Rady Miasta i tylko na czas trwania stosunku pracy. Z chwilą uzyskania przez użytkownika lokalu uprawnień rentowych lub emerytalnych, Gmina może zawrzeć na czas nieoznaczony umowę najmu zajmowanego lokalu pod warunkiem spełnienia przesłanek, o których mowa w § 3 ust. 1.

3. Gmina może przekazać do dyspozycji Wydziału Zdrowia i Polityki

Spółecznej Urzędu Miasta Szczecin lokale na:

- 1) prowadzenie rodzinnych placówek opiekuńczo - wychowawczych,
- 2) mieszkania chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414 z późn. zm.),
- 3) filie placówek opiekuńczo - wychowawczych socjalizacyjnych, realizujących środowiskowe programy integracji społecznej,
- 4) prowadzenie zawodowej, niespokrewnionej z dzieckiem, wielodzietnej rodziny zastępczej – na czas prowadzenia tej rodziny.

§ 31. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wynajmuje się na czas nieoznaczony lokale w celu prowadzenia pracowni artystycznej.

2. Pracownie służące prowadzeniu przez twórców działalności artystycznej wynajmowane są twórcom będącym absolwentami szkół artystycznych lub członkami związków i stowarzyszeń twórczych.

3. Najemcą pracowni 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.

4. Twórca ubiegający się o wynajęcie pracowni składa wniosek, życiorys artystyczny, oświadczenie o warunkach mieszkaniowych i oświadczenie o nie posiadaniu prawa do używania innej pracowni. Wnioski rozpatruje komisja powołana przez Prezydenta na wniosek Dyrektora Wydziału Kultury i Ochrony Zabytków Urzędu Miasta Szczecin, która wskazuje przyszłego najemcę.

Rozdział 11.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 32. Spółeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Prezydent na okres swojej kadencji w składzie nie większym niż 14 członków, spośród osób zgłoszonych przez Radę Miasta.

§ 33. Spółeczna Komisja Mieszkaniowa spośród swego grona wybiera przewodniczącego i wiceprzewodniczącego i działa na podstawie ustanowionego przez Prezydenta regulaminu.

Rozdział 12.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków oraz zasady sporządzania wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu

§ 34. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U z 2002 r. Nr 101, poz. 926) przyjmuje Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych.

2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku, opracowania wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

§ 35. Z uwzględnieniem systemu kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania, sporządzane są projekty wykazów wnioskodawców spełniających warunki o których mowa w § 3, a ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego.

§ 36. 1. Projekty wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu sporządza się na dany rok kalendarzowy (w zależności od potrzeb, jednak nie rzadziej niż co 2 lata) spośród wnioskodawców, którzy w terminie do 30 czerwca roku poprzedzającego sporządzenie wykazów, złożyli wnioski i po zastosowaniu systemu kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania zostali umieszczeni w wykazie. Ocena wniosków dokonywana jest przez wynajmującego.

2. Kolejność osób umieszczonych w projektach wykazów, o których mowa w ust 1 wynika z ilości uzyskanych punktów. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów, o umieszczeniu na wykazie decyduje losowanie.

3. Liczba osób umieszczonych w projektach wykazów uzależniona jest od przewidywanej do wynajęcia w danym roku kalendarzowym ilości lokali mieszkalnych. Ilość wolnych lokali przeznaczonych w danym roku kalendarzowym do zasiedlenia na realizację celów, o których mowa w uchwale, określa wynajmujący.

4. Projekty wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu wraz z informacją o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń, podawane są do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w Zarządzie Budynków i Lokali Komunalnych oraz na stronach internetowych.

5. W terminie 30 dni od daty podania do publicznej wiadomości projektów wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, wnioskodawca ma prawo do zapoznania się z naliczoną punktacją i zgłoszenia uwag oraz zastrzeżeń, które będą opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

6. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, wynajmujący ostatecznie zatwierdza wykazy i podaje je do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 4.

§ 37. 1. Wnioskodawcy objęci ostatecznym wykazem, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium dochodu i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W przypadku przekroczenia kryterium dochodu o którym mowa w § 8 ust. 2, wynajmujący odstępuje od realizacji wniosku z mieszkaniowego zasobu gminy i składa ofertę wynajęcia lokalu z zasobów towarzystw budownictwa społecznego.

2. W przypadku orzeczenia rozwodu albo separacji małżonków umieszczonych w wykazie, lokal mieszkalny wskazywany jest obojgu byłym małżonkom, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie o rezygnacji z prawa do lokalu.

3. Odmowa przyjęcia oferowanego lokalu skutkuje skreśleniem z wykazu.

4. Osoby zakwalifikowane do wynajęcia lokalu i objęte ostatecznym wykazem, z którymi w danym roku kalendarzowym nie zawarto umów najmu, zachowują to prawo na rok następujący, jeżeli nadal spełniają kryteria określone w uchwale.

5. Do sporządzenia kolejnych projektów wykazów przystępuje się biorąc pod uwagę stopień realizacji bieżącego wykazu.

6. Osoby umieszczone w wykazie mogą również ubiegać się o wynajęcie lokalu, w którym na własny koszt i bez możliwości ubiegania się zwrotu poniesionych nakładów przeprowadzą remont.

§ 38. Bez stosowania systemu kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania, zawierane są umowy najmu z osobami oczekującymi na:

- 1) lokal zamienny,

- 2) lokal socjalny w ramach realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 3) zamianę lokalu,
- 4) pomieszczenie tymczasowe,
- 5) realizację § 18, § 30 ust. 1

Rozdział 13. **Przepisy przejściowe i końcowe.**

§ 39. 1. W oparciu o kryteria zawarte w uchwale, Gmina ogłosi pierwszy wykaz osób ubiegających się o wskazanie lokalu.

2. Do czasu sporządzenia wykazu o którym mowa w ust. 1, złożenie oferty wynajęcia lokalu osobie oczekującej w kolejce, odbywa się wyłącznie w stosunku do osób, które na podstawie Uchwały Nr VI/114/03 z dnia 9 czerwca 2003r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej w zakresie wskazania lokalu. Wskazanie lokalu następuje w stosunku do osób, które w chwili składania oferty spełniają kryterium dochodu, o którym mowa w § 8 i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu.

§ 40. 1. Przed zawarciem umów najmu lokali, w których, przeprowadziła modernizację lub remont kapitalny można pobrać kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Za lokal po modernizacji uważa się lokal, w którym Gmina dokonała trwałego ulepszenia (unowocześnienia) istniejącego lokalu mieszkalnego, wyrażającego się w poprawie standardu użytkowego bądź technicznego.

3. Za lokal po remoncie kapitalnym uważa się lokal znajdujący się w budynku poddanym remontowi kapitalnemu.

4. Wysokość kaucji wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

5. Od wpłacenia kaucji zwolnieni są zaproszeni przez Gminę repatrianci z terenów azjatyckiej części byłego ZSRR oraz osoby wymienione w § 10, § 30 ust. 3, § 31.

§ 41. Traci moc Uchwała Nr VI/114/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 9 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 58, poz. 1047 z późniejszymi zmianami).

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2012 r.

Zalacznik1.pdf

Uzasadnienie

W świetle art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina ma bezpośrednio zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dostarczać lokale socjalne i zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe.

Obecna sytuacja na lokalnym i ogólnopolskim rynku nieruchomości, przeobrażenia gospodarcze, narastające skutki kryzysu gospodarczego oraz pojawiające się problemy społeczne stawiają Gminę Miasto Szczecin w nowej roli. Zachodzi konieczność dostosowania działań w ramach polityki mieszkaniowej do potrzeb mieszkańców Szczecina. Zarówno osób najuboższych potrzebujących wsparcia Gminy jak i tych, którzy chcą związać się z miastem - tu żyć, rozwijać się i planować swoją przyszłość. Wiąże się to ze zmianą dotychczas obowiązujących przepisów dotyczących polityki mieszkaniowej i dostosować je do faktycznych potrzeb lokalnego rynku, tak by w lepszy sposób realizować zadania Gminy i tworzyć strategię miasta.

Niniejsza uchwała ma na celu przede wszystkim urealnienie możliwości uzyskania mieszkania przez najbardziej potrzebujących. W związku z tym Gmina cyklicznie będzie przeprowadzała nabory osób, którym wynajmie mieszkania. System taki tj. wykazy osób ubiegających się o wynajęcie mieszkania funkcjonuje już w innych miastach (Poznań, Kraków, Wrocław, Białystok, Gdańsk) i oparty jest o kryteria punktowe oceny aktualnej sytuacji bytowej osób ubiegających się o wynajęcie mieszkania. Punktowy system wyboru osób przyczyni się do wskazania osób naprawdę potrzebujących mieszkania.

Ponadto Gmina będzie przejawiać większą inicjatywę w zakresie pomocy przy zamianie mieszkań. Realizując procesy zamian Gmina przyczyni się do poprawy warunków zamieszkiwania. W tym celu oraz mając na względzie pozytywne efekty procesu – zamiany będą odbywać się w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub których Gmina jest dysponentem.

Proponowane zmiany zasad wynajmowania lokali stwarzają szanse racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Szczecin z urealnieniem możliwości mieszkańców związanych z szansami utrzymania lokalu (np. obniżki czynszu, zamiana na inny, tańszy w utrzymaniu lokal, zmiana umowy najmu), a poprzez wzmocnienie realizacji procesów zamian przyczyni się do poprawy warunków zamieszkiwania mieszkańców naszego miasta. W tym celu oraz mając na względzie pozytywne efekty procesu – zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zasadne.