

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2013 r.

zmieniająca uchwałę 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; z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; z 2012 r. poz. 951) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XVIII/507/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin (Dz. U. Wojew. Zachodniopomorskiego z dnia 06 czerwca 2012 r., poz. 1310, poz. 2553) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 punkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) dochód – rozumie się przez to dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966, 984).”;

2) w § 10 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) spełnienie warunku określonego w § 8 ust. 1 lub 2;”;

3) w § 16 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zawrzeć z byłym najemcą umowę najmu tegoż lokalu na czas nieoznaczony jeżeli lokal nie został wyremontowany ze środków pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach wsparcia gminy w tworzeniu lokali socjalnych oraz nie został wydzielony jako lokal socjalny w rozumieniu art. 22 ustawy.”;

4) § 17 otrzymuje brzmienie:

„W przypadku lokali wyremontowanych ze środków pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach wsparcia gminy w tworzeniu lokali socjalnych oraz wydzielonych jako lokale socjalne w rozumieniu art. 22 ustawy - 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 wynajmować inny lokal o podobnym standardzie na czas nieoznaczony.”;

5) § 24 otrzymuje brzmienie:

„W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina może wyrazić zgodę na zamianę. W odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin warunkiem jest zachowanie minimalnej powierzchni pokoi 5 m² na osobę.”;

6) § 25 otrzymuje brzmienie:

„Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na inne lokale, jeżeli osoby zainteresowane zamianą posiadają zgodę właścicieli lokali oraz osób pełnoletnich wspólnie zamieszkujących w lokalu.”;

7) § 26 otrzymuje brzmienie:

„1. Gmina na wniosek najemcy, który ma zawartą umowę na czas nieoznaczony może dokonać zamiany z urzędu lokalu na inny lokal po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej o co najmniej 10 m² lub mniejszy o jeden pokój,
- 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 jej potrzeb,
- 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej 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. Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu socjalnego na inny lokal socjalny po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpiło trwałe kalectwo oznaczone znacznym stopniem niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a lokal jest niedostosowany do potrzeb tej osoby,
- 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przystosowania dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m² na osobę).

3. Na wniosek najemcy, który nie spełnia warunków określonych w ust. 1 lub 2, a najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji zdrowotnej, społecznej, rodzinnej Gmina może skierować wniosek o zamianę do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. W każdym roku kalendarzowym na ten cel Gmina przekazuje 8 lokali.

4. Realizacja wniosków określonych w ust. 1 pkt 3, 4, 5 oraz ust. 2 i 3 odbywa się według daty złożenia wniosku biorąc pod uwagę wielkość gospodarstwa domowego ubiegającego się o zamianę.”;

8) § 27 otrzymuje brzmienie:

„1. Z inicjatywy Gminy można dokonać zamiany na inny lokal w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy.

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

9) § 36 ust.1 otrzymuje brzmienie:

„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 obowiązującym terminie złożyli wnioski i po zastosowaniu systemu kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania zostali umieszczeni w wykazie, z zastrzeżeniem § 39 ust. 1. Ocena wniosków dokonywana jest przez wynajmującego. Termin składania wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego określa wynajmujący.”;

10) w § 36 ust. 5 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„W terminie tym wnioskodawca ma obowiązek dostarczyć dokumenty potwierdzające okoliczności stanowiące podstawę do zmiany punktacji.”;

11) w § 37 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„Lokale mieszkalne, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt d, nie przyjęte do zasiedlenia przez osoby znajdujące się na ostatecznym wykazie mogą być wynajęte osobom, które złożyły wnioski o najem lokalu ale nie znalazły się na tym wykazie.”;

12) w § 37 dodaje się ustępy 7 i 8, które otrzymują brzmienie:

„7. W przypadku braku osób chętnych do wynajęcia lokali zgodnie z ust.6 Gmina może ogłosić publiczny nieograniczony nabór ofert o zawarcie umowy najmu. Ocena złożonych ofert będzie przeprowadzona z zastosowaniem systemu kwalifikacji punktowej, po spełnieniu warunków o których mowa w § 3.

8. Lokale wynajmowane w trybie określonym w ust. 6 i 7 otrzymają osoby z największą ilością punktów, a w przypadku równej ilości punktów decyduje losowanie.”;

13) w § 39 ust. 2 zdanie ostatnie otrzymuje brzmienie:

„Wskazanie lokalu, poprzez złożenie nie więcej niż dwóch ofert, 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. Obowiązek spełnienia kryterium dochodowego oraz nie posiadania tytułu prawnego do lokalu nie dotyczy osób, które uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej w zakresie zamiany lokalu.”;

14) załącznik do uchwały nr XVIII/507/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. pn. „Kryteria oceny wg aktualnej sytuacji bytowej osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny” otrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

KRYTERIA OCENY
wg aktualnej sytuacji bytowej osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny

Lp.	KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1.	Osoby/rodziny zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu w Gminie Miasto Szczecin	1) od 3 do 5 lat 2) od 5 do 10 lat 3) powyżej 10 lat	2 4 6	- punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania - zamieszkiwanie charakteryzuje się prowadzeniem gospodarstwa domowego na terenie GMS - dokumentowanie tego faktu następuje w szczególności poprzez realizowanie obowiązku podatkowego na terenie GMS
2.	Bezdomność	1) bezdomni 2) bezdomni przebywający w schronisku lub noclegowni oraz mieszkający na terenie ROD	1 3	1) punkt nalicza się osobom bezdomnym posiadającym zaświadczenie o bezdomności z MOPR Działu Pomocy Osobom Bezdomnym 2) punkty nalicza się osobom posiadającym zaświadczenie o pobycie w schronisku lub noclegowni, w okresie co najmniej 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz osobom mieszkającym na terenie ROD co najmniej 2 lata przed złożeniem wniosku, co potwierdza zaświadczeniem Prezes ROD i MOPR Dział Pomocy Osobom Bezdomnym.
3.	Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych	osoby do 30 roku życia	5	Dotyczy wychowanków, którzy w chwili składania wniosku nie ukończyli 30 roku życia
4.	Stan rodziny wnioskodawcy i członków jego wspólnego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	- za każde dziecko do ukończenia 18 roku życia	2	W przypadku dzieci przysposobionych lub umieszczonych w rodzinach zastępczych wymagany jest dokument potwierdzający powyższe.

5.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego wspólnego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	1) stopień znaczny 2) stopień umiarkowany 3) stopień lekki 4) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia	5 3 1 5 <i>(w przypadku orzeczeń kilku członków gosp. dom. punktów nie sumuje się)</i>	Dokumentami określającymi stopień niepełno sprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub w przypadku dziecka do 18 roku życia - orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzja o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego
6.	Osoby/rodziny, którym GMS umożliwiła zamieszkiwanie w mieszkaniach chronionych lub treningowych		5	- dotyczy osób/rodzin zamieszkujących co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku w lokalach chronionych - posiadających pozytywną opinię MOPR oraz - osoby/rodziny, które w okresie 3 lat poprzedzających złożenie wniosku opuściły mieszkania chronione, a zamieszkiwały w nich co najmniej 6 miesięcy – posiadające pozytywną opinię MOPR
7.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Powierzchnia pokoi aktualnie zajmowanego mieszkania przypadająca na 1 osobę - poniżej 5 m ²	5 <i>(nie nalicza się osobom wymienionym w kryterium 6)</i>	Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku. Punkty nalicza się w zależności od liczby zamieszkujących osób zgłoszonych u zarządcy, za które wnoszone są opłaty za korzystanie z lokalu. Punkty naliczane są również, gdy stan przegęszczenia nastąpił w wyniku urodzenia dziecka przez osobę zgłoszoną 12 miesięcy przed tym faktem jako zamieszkującą w lokalu.
8.	Okres oczekiwania	1) od 3-5 lat 2) od 6-10 lat 3) od 11 -15 lat 4) powyżej 15 lat	1) 4, 3, 2, 1, 0* 2) 5, 4, 3, 2, 1* 3) 6, 5, 4, 3, 2* 4) 7, 6, 5, 4, 3*	Zaliczeniu podlegają pełne lata od chwili złożenia wniosku do 21.06.2012 r. tj. wejścia w życie uchwały nr XVIII/507/12 <i>*punkty nalicza się malejąco tylko w ciągu pięciu lat obowiązywania uchwały</i>

9.	Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku - dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal	- 20	1) punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu, opinii MOPR w przypadkach zamieszkiwania w mieszkaniach chronionych lub treningowych (protokoły z oględzin lokalu, zdjęcia, itp.)
		2) samowolne zajęcie lokalu	- 20	2) punktacja naliczana na podstawie dokumentów z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego.
		3) posiadanie tytułu prawnego na czas nieoznaczony –	- 20	3) punktów nie nalicza się w sytuacji, gdy udowodniono brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, do którego osoba posiada tytuł prawny (np. osoby uciekające przed przemocą w rodzinie)
		4) zbycie odpłatne i nieodpłatne lub rezygnacja z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości - w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku	-20	
		5) dług z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego – obciążający wnioskodawcę lub osoby wspólnie ubiegające się o lokal	-10	5) zadłużenie potwierdza administracja lub właściciel lokalu. Punktów nie nalicza się w przypadku spłacenia lub spłacania długu.
		6) utrata tytułu do lokalu poprzez wypowiedzenie umowy najmu z tytułu zadłużenia - w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku	-10	(w przyp. zbiegu okoliczności w poz.5) i 6) tego kryterium punktów nie sumuje się)

Uzasadnienie

Konieczność dokonania zmian w uchwale Nr XVIII/507/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin (Dz. U. Wojew. Zachodniopomorskiego z dnia 06 czerwca 2012 r., poz. 1310, poz. 2553) wynika z dotychczasowych doświadczeń związanych z realizacją przedmiotowej uchwały.

Zaproponowane zmiany mają za zadanie m. in.:

- umożliwić poprawę warunków zamieszkiwania najemcom prawidłowo korzystającym z lokalu oraz terminowo wnoszącym opłaty poprzez zamianę na lokal wolny zaproponowany przez Gminę,
- umożliwić zamianę lokali z innych zasobów (nie tylko lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub których Gmina jest dysponentem).
- wyłączyć możliwość zmiany umowy najmu lokalu socjalnego na umowę na czas nieoznaczony w stosunku do lokali wydzielonych do wynajmu jako socjalne przez 15 lat (zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Szczecin Nr 337/13 w sprawie wydzielenia lokali socjalnych Gminy Miasto Szczecin).

Ponadto proponuje się zwiększenie z 6 do 8 rocznie liczbę lokali przeznaczonych na wynajem dla osób, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz dodano przepisy określające tryb postępowania dot. przydziału lokali mieszkalnych, które nie znajdują chętnych do ich wynajęcia.

Zmianie ulegają także kryteria oceny sytuacji bytowej osób ubiegających się o lokal mieszkalny, które polegają m. in. na dodaniu punktów dla rodzin z dziećmi i wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz zwiększeniu liczby punktów ujemnych za zadłużenie, utratę tytułu do lokalu poprzez wypowiedzenie umowy najmu z tytułu zadłużenia i orzeczone prawomocnym wyrokiem sądu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Odstąpiono także od naliczania punktów za udział w programach pomocowych lub terapiach.

Pozostałe wprowadzone zmiany mają charakter redakcyjny oraz porządkowy i stanowią konsekwencję zmiany brzmienia innych przepisów w celu umożliwienia wynajmującemu sprawnego i efektywnego zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym.