

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 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 2019 r. poz.1182, 1309) w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) 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 pomieszczeń tymczasowych.

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

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność Gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym Gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

4. Lokale znajdujące się w dyspozycji podmiotów systemu oświaty w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz.U. z 2019 r., poz. 1148, z późn.zm.), 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 Miasto Szczecin może podnajmować lokale od innych właścicieli w przypadkach, gdy będzie to uzasadnione brakiem lokali komunalnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

6. Zawarcie umowy najmu następuje w oparciu o skierowanie wydane przez Gminę lub prawomocne orzeczenie sądu. Przepisu nie stosuje się w razie ponownego zawarcia umowy najmu.

7. Umowę najmu może poprzedzać umowa o przeprowadzenie prac remontowych w lokalu. Zawarcie umowy o przeprowadzenie prac remontowych następuje w oparciu o skierowanie stanowiące podstawę do jej zawarcia.

§ 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 2019 r., poz.1182, 1309);
- 2) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - rozumie się przez to Gminę Miasto Szczecin;
- 4) wspólnocie samorządowej - rozumie się przez to wspólnotę, o której mowa w art.1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym;

- 5) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć każdego mieszkańca Gminy przebywającego na jej terenie z zamiarem stałego pobytu;
- 6) Prezydencie - rozumie się przez to Prezydenta Miasta Szczecin;
- 7) Wynajmującym - rozumie się przez to Gminę Miasto Szczecin;
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz.2133, z późn. zm.);
- 9) dochodzie – rozumie się przez to dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz.2133, z późn. zm.);
- 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270, poz. 357);
- 11) osobie starszej – należy rozumieć osobę starszą w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2015r. o osobach starszych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1705);
- 12) rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (rodzica) lub opiekunów prawnych (opiekuna), mających na utrzymaniu co najmniej troje dzieci w wieku do 18 roku życia lub do 25 roku życia pod warunkiem, że uczą się lub studiują. Warunek ten będzie również spełniony, w przypadku dziecka posiadającego bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności bez względu na wiek dziecka i realizowanie obowiązku nauki;
- 13) placówce opiekuńczo-wychowawczej - należy przez to rozumieć formę instytucjonalnej pieczy zastępczej, o której mowa w art. 93 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 z późn. zm.);
- 14) zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej oraz rodzinnym domu dziecka - należy przez to rozumieć rodzinne formy pieczy zastępczej, o których mowa w art. 39 ust. 1 pkt 1 b i c oraz pkt 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz.1111 z późn. zm.);
- 15) lokalu pełnostandardowym – należy rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w łazienkę i wc oraz ogrzewanie miejskie sieciowe lub lokalne gazowe oraz możliwość podgrzewania wody użytkowej lub ciepłą wodę sieciową;
- 16) względy społeczne - rozumie się w szczególności wszelkie okoliczności powstałe na skutek długotrwałej hospitalizacji lub choroby powodującej wzrost kosztów utrzymania, pogorszenia sytuacji zawodowej, znacznego pogorszenia statusu materialnego, popartych dokumentami odpowiednich organów;
- 17) MOPR- Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Szczecinie;
- 18) ZBiLK – rozumie się przez to jednostkę budżetową pn. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie.

Rozdział 2.

Zasady ogólne zawierania umów

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

- 1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - wszyscy jej członkowie mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe);
- 2) jest członkiem wspólnoty samorządowej;
- 3) spełnia określone kryterium dochodu określone w niniejszej uchwale.

2. Wymóg pełnoletności określony w ust. 1 nie dotyczy małoletnich wstępujących na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego w stosunek najmu oraz uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądu o wydanie i opróżnienie lokalu.

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

- 1) zawierają umowę najmu w trybie szczególnym, o którym mowa w § 41 ust. 1;
- 2) są usamodzielniającymi się wychowankami pieczy zastępczej, w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019 r., poz.1111, z późn.zm) którzy pochodzą z terenu Gminy i nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego.

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

- 1) ubiegają się o zamianę lokalu;
- 2) ubiegają się o powiększenie przedmiotu najmu;
- 3) z uwagi na wypowiedzianą umowę najmu z tytułu zaległości, ponownie ubiegają się o zawarcie umowy najmu;
- 4) ubiegają się o wynajęcie lokalu na zasadach opisanych w § 41 ust. 1;
- 5) otrzymują lokal zamienny.

5. W stosunku do repatriantów i migrantów zaproszonych i przebywających na terenie Gminy, nie stosuje się zasad opisanych w ust. 1 pkt. 2 i 3.

§ 4. 1. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 2, dotyczy osób składających wnioski o najem socjalny, najem na czas nieznaczony oraz najem po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac remontowych, w przypadku uzyskania przez te osoby takiej samej liczby punktów wyliczonych odpowiednio zgodnie z kryteriami punktowymi oceny wniosków, o których mowa w § 13, § 20 oraz w § 27.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego, umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu lokalu wymagającego wykonania niezbędnych prac remontowych, z zastrzeżeniem przepisów art. 14 ust. 1 ustawy, przysługuje według poniższej kolejności:

- 1) osobom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki pieczy zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do ukończenia 25 roku życia;
- 2) osobom opuszczającym mieszkania chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1507, z późn.zm), w którym zapewnione były usługi bytowe, nauka, rozwijanie lub utrwalanie samodzielności, sprawności w zakresie samoobsługi, pełnienia ról społecznych w integracji ze społecznością lokalną;
- 3) osobom posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172);
- 4) osobom, które ukończyły 70 rok życia;
- 5) rodzinom wielodzietnym.

§ 5. Bez stosowania kryteriów oceny punktowej zawierane są umowy najmu z osobami oczekującymi na:

- 1) lokal zamienny;
- 2) najem socjalny lokalu w ramach realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) zamianę lokalu;

4) pomieszczenie tymczasowe.

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

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

- 1) zamiennych;
- 2) przeznaczonych do najmu socjalnego;
- 3) dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 4) do remontu;
- 5) pomieszczeń tymczasowych;
- 6) na realizację zadań o których mowa w art.4 ust.2b ustawy.

§ 7. Do lokali podnajmowanych przez Gminę stosuje się odpowiednio zasady najmu lokali określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 3.

Najem lokali mieszkalnych na czas oznaczony-najem socjalny lokalu

§ 8. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta:

- 1) z osobą o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy i która spełnia warunki określone w § 3 ust. 1;
- 2) z osobą, która z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiada takie uprawnienie;
- 3) z osobą, która utraciła tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu, a względy społeczne przemawiają za zawarciem umowy.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80 % na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w niniejszym ustępie, wynosi nie więcej niż 10%.

§ 9. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

§ 10. 1. Po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego lokalu Wynajmujący może zawrzeć umowę na następny okres jeżeli były najemca nadal zamieszkuje w lokalu i nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, po spełnieniu przesłanek określonych w § 3 ust. 1.

2. Jeżeli zajmowany lokal nie spełnia kryterium powierzchni pokoi dla najmu socjalnego lokalu lub dochody członków gospodarstwa domowego byłego najemcy przekraczają kryteria dochodowe umożliwiające zawarcie najmu socjalnego lokalu, Gmina może wskazać inny lokal mieszkalny lub zawrzeć umowę na czas nieoznaczony.

§ 11. 1. Realizacja wyroków o wydanie i opróżnienie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w §1 ust. 3, następuje przy uwzględnieniu kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku do realizacji oraz uzasadnionych względów społecznych.

2. Osobom, którym sąd w prawomocnym wyroku orzekającym przymusowe opróżnienie lokalu przyznał uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, Gmina realizując przedmiotowe orzeczenie może zaproponować najem socjalny w dotychczas zajmowanym lokalu.

§ 12. 1. Wnioski o najem socjalny lokalu wraz z dokumentami, potwierdzającymi warunki, określone w § 8, w szczególności z dokumentami, o których mowa w art. 21b ust.1- 3 i 5 ustawy przyjmuje ZBiLK.

2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i lub majątkowej w zakresie wymaganym uchwałą, a niezbędnych do rozpatrzenia i oceny złożonego wniosku, opracowania list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania. W przypadku ujawnienia tych okoliczności w okresie po sporządzeniu projektu lub ostatecznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy, wnioskodawca zostaje skreślony z listy, a jego wniosek podlega odrzuceniu.

3. W przypadku złożenia wniosku bez wymaganych dokumentów, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

4. Terminy składania wniosków o najem socjalny lokalu określa Wynajmujący w zależności od potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz w roku.

§ 13. Z uwzględnieniem kryteriów oceny punktowej, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzane są projekty list osób spełniających warunki, o których mowa w § 3, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 4 ust. 2, w kolejności wynikającej z ilości uzyskanych punktów. Dodatkowo sporządzana jest lista osób, których wnioski pozostawiono bez rozpoznania.

§ 14. 1. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego sporządza się spośród osób i gospodarstw domowych, którzy w obowiązującym terminie złożyli wnioski i po zastosowaniu kryteriów oceny punktowej zostali umieszczeni w projekcie listy. Ocena dokonywana jest przez Wynajmującego według stanu faktycznego na dzień złożenia wniosku. Fakt nie posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego lub jego części położonego na terenie Gminy lub w miejscowości pobliskiej badany jest przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, z tym zastrzeżeniem, iż za tytuł prawny do lokalu nie jest uważana umowa najmu lokalu mieszkalnego wynajętego na warunkach rynkowych, w tym umowa najmu okazjonalnego oraz sytuacja, gdy wnioskodawca nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pomimo posiadanego tytułu prawnego.

2. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wraz z naliczoną punktacją oraz informacją o terminie i miejscu składania odwołań, podawany jest do publicznej wiadomości przez okres 7 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie oraz na stronie internetowej ZBiLK. Wnioskodawcy zostaną powiadomieni pisemnie, e-mailowo lub sms-em o wywieszeniu listy i możliwości składania ewentualnych odwołań w terminie oznaczonym przez Wynajmującego.

3. W terminie, o którym mowa w ust. 2, wnioskodawcy, którzy kwestionują naliczoną ilość punktów mają prawo do złożenia odwołania, które będzie rozpatrywane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Do odwołania należy dołączyć dokumenty potwierdzające okoliczności stanowiące podstawę do zmiany punktacji. Odwołania oraz dokumenty złożone po upływie terminu nie będą brane pod uwagę. Odwołanie składa się do Społecznej Komisji Mieszkaniowej za pośrednictwem ZBiLK.

4. Przy rozpatrywaniu odwołań złożonych do danego projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu Społeczna Komisja Mieszkaniowa ma możliwość przyznania dodatkowych punktów. Społeczna Komisja Mieszkaniowa dysponuje ilością punktów równą podwojonej liczbie członków Komisji, z prawem ich przyznania w danym naborze. Termin do rozpatrzenia odwołania wynosi 14 dni od dnia przekazania do Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Po rozpatrzeniu odwołań, Wynajmujący ostatecznie zatwierdza listy i podaje je do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 2.

6. Kolejność osób umieszczonych na liście, o której mowa w ust.2, wynika z ilości uzyskanych punktów oraz zasad pierwszeństwa zawartych w § 4 ust.2. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów wnioskodawców umieszcza się w kolejności wynikającej z losowania. Losowanie przeprowadza komisja powołana przez Dyrektora ZBiLK. O terminie losowania zawiadamia się osoby zainteresowane.

7. Po pozytywnej opinii Komisji Stałej Rady Miasta Szczecin właściwej ds. mieszkalnictwa i za zgodą Prezydenta, Gmina może podjąć decyzję o wydaniu skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobą spoza opublikowanej listy osób uprawnionych z uwagi na jej szczególną sytuację rodzinną, zdrowotną lub majątkową. W tym trybie Gmina może wynająć nie więcej niż 8 lokali rocznie.

§ 15. 1. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu socjalnego zobowiązane są przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy udokumentować fakt spełnienia kryterium dochodowego wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu i złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu, domu mieszkalnego lub jego części położonego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości oraz oświadczenia o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego.

2. W przypadku orzeczenia rozwodu albo separacji małżonków umieszczonych na liście, obojgu byłym małżonkom wskazywany jest jeden lokal mieszkalny, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie o rezygnacji z prawa do lokalu. Nie dotyczy to sytuacji, gdy rozwód lub separacja nastąpiła w wyniku stwierdzonej przemocy. Wówczas wskazywane są dwa odrębne lokale mieszkalne.

3. Osoby zakwalifikowane do najmu socjalnego lokalu i objęte ostateczną listą otrzymują ofertę wynajęcia lokalu właściwą w stosunku do wielkości swojego gospodarstwa domowego.

Rozdział 4.

Najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 16. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą pełnoletnią, która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego lub jego części na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości i spełnia warunki określone w § 3 ust. 1, z tym zastrzeżeniem, iż za tytuł prawny do lokalu nie jest uważana umowa najmu lokalu mieszkalnego wynajętego na warunkach rynkowych, w tym umowa najmu okazjonalnego oraz sytuacja, gdy osoba nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pomimo posiadanego tytułu prawnego.

2. Umowę najmu lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 230 % najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego i o dalsze 80% najniższej emerytury na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w niniejszym ustępie, wynosi nie więcej niż 10%.

3. Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

§ 17. 1. Wnioski o najem lokalu ujętego w ofercie do najmu wraz z dokumentami, potwierdzającymi warunki, określone w §16 ust. 1 i 2, w szczególności z dokumentami, o których mowa w art. 21b ust.1- 5 ustawy przyjmuje ZBiLK.

2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub majątkowej w zakresie wymaganym uchwałą, a niezbędnych do rozpatrzenia i oceny złożonego wniosku, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania. W przypadku ujawnienia tych okoliczności w okresie po podaniu informacji o osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy danego lokalu, wniosek podlega odrzuceniu, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany.

3. W przypadku złożenia wniosku bez wymaganych dokumentów, wniosek pozostawia się bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany.

§ 18. 1. Oferty lokali przygotowanych do najmu będą podawane do publicznej wiadomości co najmniej dwa razy w miesiącu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie oraz na stronie internetowej ZBiLK. W sytuacji gdy Wynajmujący nie będzie dysponował żadnym wolnym lokalem mieszkalnym przeznaczonym do najmu, termin ten ulega przesunięciu do czasu przeznaczenia lokalu do najmu w tym trybie.

2. Oferta dotycząca danego lokalu zawiera następujące informacje:

- 1) adres lokalu;
- 2) usytuowanie;
- 3) powierzchnia użytkowa;
- 4) powierzchnia mieszkalna;
- 5) liczba pokoi;
- 6) rodzaj ogrzewania;
- 7) wysokość czynszu najmu bez opłat za media dostarczane do lokalu;
- 8) szacunkowe opłaty za media wnoszone do Wynajmującego;
- 9) warunki związane z najmem lokalu, w tym w szczególności minimalną i maksymalną liczbę osób w gospodarstwie domowym, które mogą ubiegać się o najem danego lokalu;
- 10) szkic lub plan lokalu;
- 11) termin oględzin lokalu;
- 12) termin składania wniosków.

§ 19. 1. Osoba zainteresowana najmem lokalu może złożyć wyłącznie jeden wniosek.

2. W sytuacji złożenia dwóch lub więcej wniosków przez tego samego wnioskodawcę na oferowane lokale, wnioski takie nie będą podlegały sprawdzeniu i pozostaną bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany.

§ 20. Wnioski złożone na poszczególne lokale mieszkalne podlegają sprawdzeniu pod względem kompletności oraz analizie i ocenie pod względem spełnienia warunków, o których mowa w § 3 ust.1, przy uwzględnieniu kryteriów oceny punktowej, które stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 21. O pierwszeństwie do zawarcia umowy najmu decyduje liczba punktów, którą uzyskał wnioskodawca oraz zasady pierwszeństwa zawarte w § 4 ust.2. Z osobą, która uzyskała najwyższą liczbę punktów zawiera się umowę najmu danego lokalu. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów, decyduje losowanie. Losowanie przeprowadza komisja powołana przez Dyrektora ZBiLK. O terminie losowania zawiadamia się osoby zainteresowane.

§ 22. Skierowanie wydane do zawarcia umowy najmu danego lokalu poddane jest kontroli społecznej poprzez umieszczenie, na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie oraz na stronie internetowej ZBiLK, informacji z podaniem daty wydania skierowania, danych przyszłego najemcy i liczby przyznanych punktów.

Rozdział 5.

Najem lokali mieszkalnych po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac remontowych

§ 23. 1. Po przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę niezbędnych prac remontowych w lokalu umożliwiających jego najem, Gmina może zawrzeć umowę najmu tego lokalu.

2. Umowę o przeprowadzenie prac remontowych lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 3 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 300% najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego, 450% najniższej emerytury dla gospodarstwa dwuosobowego i o dalsze 100% najniższej emerytury na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

3. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera się z osobą pełnoletnią, która wykonała prace remontowe, określone w umowie, o której mowa w § 28 oraz która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego lub jego części na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości i spełnia warunki określone w § 3 ust. 1, z tym zastrzeżeniem, iż za tytuł prawny do lokalu nie jest uważana umowa najmu lokalu mieszkalnego wynajętego na warunkach rynkowych, w tym umowa najmu okazjonalnego oraz sytuacja, gdy osoba nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pomimo posiadanego tytułu prawnego.

4. Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu do remontu.

§ 24. 1. Wnioski o najem lokalu po przeprowadzeniu prac remontowych, ujętego w ofercie do najmu przyjmuje ZBiLK.

2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub majątkowej w zakresie wymaganym uchwałą, a niezbędnych do rozpatrzenia i oceny złożonego wniosku, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania. W przypadku ujawnienia tych okoliczności w okresie po podaniu informacji o osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy danego lokalu, wniosek podlega odrzuceniu, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany.

3. Wnioski złożone bez wymaganych dokumentów pozostawia się bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany.

§ 25. 1. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie oraz na stronie internetowej ZBiLK, ogłoszenie zawierające oferty lokali mieszkalnych, które zostały przeznaczone do najmu po uprzednim wykonaniu prac remontowych przez przyszłego najemcę.

2. Oferty lokali, o których mowa w ust. 1 będą podawane do publicznej wiadomości co najmniej dwa razy w miesiącu. W sytuacji gdy Wynajmujący nie będzie dysponował żadnym lokalem mieszkalnym przeznaczonym do remontu przez przyszłego najemcę, termin ten ulega przesunięciu do czasu przeznaczenia lokalu do najmu w tym trybie.

3. Oferta dotycząca danego lokalu zawiera następujące informacje:

- 1) adres lokalu;
- 2) usytuowanie;
- 3) powierzchnia użytkowa;
- 4) powierzchnia mieszkalna;
- 5) liczba pokoi;
- 6) rodzaj ogrzewania;
- 7) zakres robót remontowych, w tym związanych z przebudową i modernizacją;
- 8) szacunkowy koszt wykonania wymaganego zakresu robót;
- 9) wysokość maksymalnego czynszu najmu bez opłat za media dostarczane do lokalu;
- 10) szacunkowe opłaty za media wnoszone do Wynajmującego;
- 11) warunki związane z najmem lokalu, w tym w szczególności minimalną i maksymalną liczbę osób w gospodarstwie domowym, które mogą ubiegać się o najem danego lokalu;
- 12) szkic lub plan lokalu przed remontem (w tym przebudową i modernizacją);
- 13) termin oględzin lokalu;
- 14) termin składania wniosków.

§ 26. 1. Osoba zainteresowana najmem lokalu do przeprowadzenia prac remontowych składa wyłącznie jeden kompletny wniosek. Wniosek składa się wraz z dokumentami potwierdzającymi warunki, określone w § 23 ust. 2 i 3, w szczególności z dokumentami, o których mowa w art. 21b ust.1- 5 ustawy.

2. W sytuacji złożenia dwóch lub więcej wniosków przez tego samego wnioskodawcę na oferowane lokale lub wniosku bez wskazania konkretnego lokalu wnioski te nie będą podlegały sprawdzeniu i pozostaną bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany.

§ 27. Wnioski złożone na poszczególne lokale mieszkalne podlegają sprawdzeniu pod względem kompletności oraz analizie i ocenie pod względem spełnienia warunków, o których mowa w § 3 ust.1, przy uwzględnieniu kryteriów oceny punktowej, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 28. O pierwszeństwie do zawarcia umowy o przeprowadzenie prac remontowych lokalu decyduje liczba punktów, którą uzyskał wnioskodawca oraz zasady pierwszeństwa zawarte w § 4 ust.2. Z osobą, która uzyskała najwyższą liczbę punktów zawiera się umowę o wykonanie prac remontowych lokalu, a po ich wykonaniu i odbiorze technicznym umowę najmu danego lokalu. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów, decyduje losowanie. Losowanie przeprowadza komisja powołana przez Dyrektora ZBiLK. O terminie losowania zawiadamia się osoby zainteresowane.

Rozdział 6.

Najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 29. 1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², przeznaczają się na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. W przypadku braku potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, wolne lokale, o których mowa w ust.1 przeznaczają się na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w rozdziale 8.

3. Lokale, które nie zostały zagospodarowane w sposób określony w ust.1 i 2, mogą być oddane do dyspozycji instytucji kultury, szkół, uczelni, szpitali publicznej służby zdrowia, służb mundurowych lub innych ważnych dla Gminy instytucji, po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Komisję Stałą Rady Miasta Szczecin właściwą ds. mieszkalnictwa. W tym trybie Gmina może wynająć 8 lokali rocznie.

4. Podmioty, o których mowa w ust. 3 ubiegając się o lokal mieszkalny do swojej dyspozycji wskazują Wynajmującemu, jako przyszłych najemców, pracowników lub osoby wykonujące na ich rzecz pracę na innej podstawie niż stosunek pracy.

5. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 3 wynajmowane są na czas trwania stosunku pracy najemcy lub czas trwania innego stosunku prawnego łączącego najemcę z podmiotami, o których mowa w ust. 4.

6. Pozostałe wolne lokale mieszkalne można przeznaczyć do sprzedaży.

Rozdział 7.

Najem lokali zamiennych

§ 30. 1. Gmina może wskazać lokal zamienny należący do mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w §1 ust.3 lub będący w dyspozycji Gminy najemcom:

- 1) którzy utracili możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) zobowiązanym do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy;
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu lub modernizacji;
- 4) zamieszkującym w lokalach, które były w dyspozycji Gminy;

- 5) opuszczającym budynki użyteczności publicznej, których Gmina jest właścicielem lub współwłaścicielem;
- 6) zajmującym lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy, położone w budynku przeznaczonym do zbycia przez Gminę;
- 7) w przypadku przeznaczenia zabudowanej nieruchomości gruntowej na cele inwestycyjne.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1 i 3-7, Gmina zawiera umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony. W przypadku określonym pkt 2, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony wyłącznie za zgodą najemcy lokalu opróżnianego.

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 przyszy najemca we własnym zakresie i na własny koszt wykona remont lub będzie to lokal będący w dyspozycji Gminy. Wskazanie dwóch lokali może nastąpić pod warunkiem, że w zwalnianym lokalu stale zamieszkuje osoby prowadzące odrębne gospodarstwa domowe.

4. W stosunku do osób, zajmujących lokale należące do zasobu, o którym mowa w §1 ust.3, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu, w sytuacjach wymienionych w ust.1 pkt 1-7, Gmina może wskazać inny lokal, który może nie spełniać wymagań lokalu zamiennego określonych przepisami ustawy.

5. Za zgodą Prezydenta, Gmina może zawrzeć na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata umowę najmu lokalu z osobami nie będącymi najemcami lokali należących do zasobu, o którym mowa w §1 ust.3 lub lokali będących w dyspozycji Gminy, a które utraciły dotychczas zajmowany lokal i możliwość zamieszkiwania w nim z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po upływie 2 lat, Gmina może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu, pod warunkiem spełnienia kryterium, o którym mowa w § 16 ust. 2 oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny

§ 31. 1. Gmina przeznaczając każdego roku wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, o którym mowa w §1 ust. 3, na realizację zadań własnych, na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, z późn.zm.), w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111, z późn.zm), w tym na realizację programów mieszkaniowych, określonych w tym celu odrębną uchwałą.

2. Zadania własne, o których mowa w ust. 1, mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne Gminy lub organizacje pożytku publicznego przez nią wskazane. W tym celu lokale mieszkalne przekazywane będą do dyspozycji jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

3. Na potrzeby realizacji zadań, o których mowa w ust.1, w pierwszej kolejności przeznaczane będą wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², których układ funkcjonalny umożliwi przebudowę, modernizację i dostosowanie do rodzaju udzielanego wsparcia mieszkaniowego oraz zadania realizowanego z jego wykorzystaniem.

Rozdział 9.

Najem lokali mieszkalnych przez osoby niepełnosprawne lub gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 32. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być, w miarę możliwości, lokalem pełnostandardowym, przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w przypadku niepełnosprawności ruchowej, położonym na I kondygnacji budynku (parter) lub na każdej innej, jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem windy.

2. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności o których mowa w ust. 1, wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.

3. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem funkcjonalnym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 10.

Najem lokali mieszkalnych osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 33. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami pełnoletnimi, które spełniają jedno z poniższych kryteriów:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a z najemcą została rozwiązana umowa najmu oraz najemca zmienił miejsce zamieszkania;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i nie wstąpiły w stosunek najmu po zgonie najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego;
- 3) przez okres ostatnich 5 lat do daty zgonu najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę stale i wspólnie z nim zamieszkiwały;
- 4) zajmują lokal, który nie jest obciążony jakimikolwiek zaległościami z tytułu opłat za jego użytkowanie lub zawarta jest ugoda w sprawie spłaty zaległości w miesięcznych ratach i realizowana jest w sposób ciągły co najmniej przez okres 6 miesięcy.

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

- 1) spełnienie warunków określonych w §3 ust. 1;
- 2) korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności nie niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, nie wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 3) wykonanie prac niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalu, szczególnie w sytuacji, gdy w lokalu stwierdzono wykonane prace niezgodne z przepisami prawa budowlanego, tj. ich legalizacji lub w przypadku braku możliwości prawnych do ich legalizacji, przywrócenia stanu zgodnego z przepisami.

3. Umowa najmu może być także zawarta z osobą małoletnią w przypadku określonym w ust.1, po spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 2 ust.1.

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

5. Do pięcioletniego okresu wspólnego i stałego zamieszkiwania z najemcą wlicza się zamieszkiwanie w jednym lokalu mieszkalnym lub sumę okresów zamieszkiwania w kolejno wynajmowanych na rzecz najemcy lokalach z zasobu, o którym mowa w §1 ust. 3 lub w lokalach będących w dyspozycji Gminy.

6. Za zgodą Prezydenta, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta, mimo niespełnienia warunków, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4. W tym trybie Gmina może przeznaczyć nie więcej niż 8 lokali rocznie.

§ 34. W przypadku osób zamieszkujących w budynkach przejętych do mieszkaniowego zasobu Gminy stosuje się zasady określone w § 33 ust.1-3.

Rozdział 11.

Zamiany lokali mieszkalnych w celu poprawy warunków mieszkaniowych i dostosowania do potrzeb najemcy

§ 35. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego należącego do zasobu, o którym mowa w §1 ust.3 lub lokalu będącego w dyspozycji Gminy, można dokonać zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych i dostosowania do potrzeb najemcy lub członków jego gospodarstwa domowego, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca ma zawartą umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) właściciel lokalu mieszkalnego należącego do zasobu, o którym mowa w §1 ust.3 lub lokalu będącego w dyspozycji Gminy oraz osoby pełnoletnie zamieszkujące w lokalach wyraziły zgodę na zamianę.

§ 36. 1. Gmina na wniosek najemcy, który ma zawartą umowę na czas nieoznaczony może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy lub zasobu będącego w dyspozycji Gminy po spełnieniu co najmniej jednego z poniższych kryteriów:

- 1) wniosek o zamianę dotyczy zamiany na lokal o powierzchni użytkowej mniejszej o co najmniej 10 m² lub mniejszy o jeden pokój;
- 2) wniosek o zamianę dotyczy zamiany na lokal o niższym standardzie technicznym lub funkcjonalnym;
- 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 tj. 7 m² na osobę;
- 5) najemca uznany przez sąd za rodzinę zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi tj. 7 m² na osobę;
- 6) najemca jest osobą starszą i zamieszkuje z innymi osobami starszymi w lokalu, który nie jest lokalem pełnostandardowym.

2. Gmina na wniosek najemcy posiadającego umowę najmu socjalnego lokalu może dokonać zamiany na inny lokal z zasobu, o którym mowa w §1 ust.3 i zawrzeć umowę najmu socjalnego tego lokalu po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) członek gospodarstwa domowego doznał trwałego kalectwa o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a lokal jest niedostosowany do jego potrzeb;
- 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia 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 lub rodzinnej, Wynajmujący może skierować wniosek o zamianę do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. W każdym roku kalendarzowym Gmina przeznacza na ten cel nie więcej niż 12 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, z wyjątkiem najemcy pozostającego w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej albo zdrowotnej spowodowanej w szczególności niepełnosprawnością lub ciężką, przewlekłą chorobą swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania oraz wyłącznym źródłem dochodu jej gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji albo renta rodzinna.

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

2. Gmina może dokonać zamiany z dwóch lokali mieszkalnych na jeden lokal na wniosek najemców tych lokali.

§ 38. 1. Odmawia się udzielenia zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku, gdy:

- 1) zamiana w istotny sposób pogarszałaby sytuację socjalną osób i w lokalu wynajętym w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 7 m²;
- 2) w lokalu zgłoszonym do zamiany stwierdzono prace wykonane niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, a w wyznaczonym terminie najemca nie dokonał ich legalizacji lub legalizacja jest niemożliwa lub wnioskodawca nie dokonał przywrócenia stanu zgodnego z prawem;
- 3) wobec Wynajmującego nie uregulowano wszelkich zobowiązań finansowych związanych z korzystaniem z lokalu, lub zawarto co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku ugodę w sprawie spłaty zaległości w miesięcznych ratach i nie jest ona realizowana.

2. Gmina może odmówić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku, gdy umowa najmu została zawarta w okresie krótszym niż 12 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o zamianę na innym lokal mieszkalny.

Rozdział 12.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 39. 1. Na wniosek i z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu, Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu lub innego lokalu o mniejszej powierzchni pod warunkiem, że:

- 1) osoby te nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu;
- 2) ustala przyczyna, z powodu której rozwiązano umowę najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony także w przypadku zawarcia ugody dotyczącej spłaty zadłużenia oraz realizowania jej w sposób ciągły co najmniej przez okres 6 miesięcy, oraz przy jednoczesnym spełnieniu przesłanek określonych w § 33 ust. 2 pkt 2,3.

2. Na wniosek innych osób niż tych, którym wypowiedziano umowę najmu tj. małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci byłego najemcy i ich współmałżonków, innych osób, wobec których były najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z byłym najemcą, Gmina może zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu lub innego lokalu o mniejszej powierzchni, przy spełnieniu warunków, o których mowa w ust.1.

3. Z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z innych przyczyn niż określone w ust. 1, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu jeżeli spełnione są przesłanki określone w § 33 ust. 2 pkt 1-3.

Rozdział 13.

Oddanie lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania

§ 40. 1. Oddanie przez najemcę lokalu lub jego części do bezpłatnego używania lub w podnajem wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W celu uzyskania zgody Wynajmującego najemca składa pisemny wniosek.

2. Oddanie do bezpłatnego używania lub w podnajem lokalu lub części lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz osób, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości.

3. Zgoda nie jest wymagana w stosunku do małżonka nie będącego najemcą lokalu oraz w stosunku do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

4. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem lub oddanie lokalu do bezpłatnego używania w całości lub w części w przypadku udokumentowanego czasowego opuszczenia lokalu przez najemcę z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia.

5. Wynajmujący może nie wyrazić zgody na podnajem bądź oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części, 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 10 m² łącznej powierzchni pokoi.

Rozdział 14. Szczególny tryb najmu

§ 41. 1. Gmina może zawierać umowy najmu z osobami, które na terenie Gminy lub w miejscowości pobliskiej nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach:

- 1) podyktowanych interesem Gminy związanym z jej rozwojem, z zastrzeżeniem §29;
- 2) dotyczących cudzoziemców polskiego pochodzenia zamieszkujących na terenie Gminy w mieszkaniach chronionych, po pozytywnej opinii MOPR.

2. W przypadkach, o których mowa w ust.1, podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu jest pozytywne stanowisko Komisji Stałej Rady Miasta właściwej ds. mieszkalnictwa.

§ 42. 1. Gmina wynajmuje pomieszczenia tymczasowe na okres do sześciu miesięcy

2. Do wynajmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się odpowiednio zasady dotyczące najmu socjalnego lokali.

3. Stawka czynszu najmu za pomieszczenie tymczasowe odpowiada wysokości stawki czynszu najmu socjalnego lokalu.

4. Po upływie okresu najmu pomieszczenia tymczasowego Gmina może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, o ile uprawniony używający pomieszczenie tymczasowe znajduje się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, wysokość uzyskiwanych dochodów uprawnia do najmu socjalnego lokalu, jak również nie zalega z opłatami za używanie pomieszczenia tymczasowego. Przepisy § 8 ust. 2 stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, iż dochody osoby lub gospodarstwa domowego uprawniające do najmu socjalnego mogą być przekroczone nie więcej niż o 10%.

§ 43. 1. Wynajmujący może zawrzeć z najemcą części lokalu aneks do umowy najmu w związku z powiększeniem przedmiotu najmu o wolną część tego samego lokalu.

2. Wynajmujący może zawrzeć aneks do umowy najmu wynajmowanego samodzielnego lokalu w związku z powiększeniem przedmiotu najmu o wolny lokal, niebędący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r., poz.737, z późn.zm.), który bezpośrednio przylega do tego lokalu.

3. W razie ubiegania się o powiększenie najmu o wolną część lokalu lub o lokal, o którym mowa w ust. 2, przez więcej niż jednego najemcę, o sposobie zagospodarowania wolnej części lokalu lub wolnego lokalu, niebędącego samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r., poz. 737, 1309, 1469), który bezpośrednio przylega do tych lokali, decyduje Wynajmujący uwzględniając:

- 1) wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypadającą w wynajmowanym lokalu lub jego części;
- 2) udokumentowaną sytuację zdrowotną członków gospodarstwa domowego;
- 3) dzieci i ich liczbę w gospodarstwie domowym w dacie rozpatrywania wniosku o powiększenie przedmiotu najmu;
- 4) osoby w wieku 75 lat i starsze oraz ich liczbę w gospodarstwie domowym.

4. Najemcy części lokalu położonego w lokalu wspólnym w ramach najmu socjalnego, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina może wskazać inny lokal i zawrzeć z nim umowę najmu socjalnego. Gmina może również przeznaczyć zwolnioną część lokalu wspólnego do najmu socjalnego na rzecz innej osoby, o ile lokal ten znajduje się w zasobie docelowo czynszowym.

5. Remont dodatkowo uzyskanej części lokalu lub lokalu, o którym mowa w ust. 2 przeprowadza najemca na podstawie umowy udostępnienia lokalu lub jego części do wykonania tych prac.

6. Aneksy do umów najmu, o których mowa w ust.1 i 2, Gmina zawiera po wykonaniu przez najemcę niezbędnych prac remontowych, umożliwiających najem dodatkowej części lokalu lub lokalu oraz ich odbiorze.

7. Przepisów ust. 1 niniejszego paragrafu nie stosuje się do najemców posiadających umowy najmu socjalnego lokalu, z wyłączeniem przypadków, w których powierzchnia pokoi zwolnionej części lokalu jest mniejsza niż 10 m² lub gdy powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę jest mniejsza niż 7 m².

8. Osoby, o których mowa w § 35 ust. 1 i 2 lub najemcy wynajmujący część lokalu wspólnego na czas nieoznaczony, mogą wystąpić z wnioskiem o trwałe wydzielenie wynajmowanych przez siebie części, o ile jest to technicznie i funkcjonalnie możliwe, a przepisy prawne umożliwiają trwałe ich wydzielenie i jest to uzasadnione względami społeczno-rodzinnymi.

9. Gmina może odmówić zawarcia aneksu do umowy najmu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli:

- 1) wnioskodawca posiada zadłużenie w opłatach z tytułu najmu lokalu lub zawarto ugodę w sprawie spłaty zaległości w miesięcznych ratach i nie jest ona realizowana;
- 2) w zajmowanym lokalu lub w jego części stwierdzono wykonane prace niezgodne z przepisami prawa budowlanego i pomimo pisemnego wezwania do legalizacji wykonanych prac lub w przypadku braku możliwości prawnych do ich legalizacji, przywrócenia stanu zgodnego z przepisami, wnioskodawca czynności tych nie wykonał.

Rozdział 15. **Spółeczna Komisja Mieszkaniowa**

§ 44. 1. Spółeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Prezydent na okres danej kadencji w składzie nie większym niż 12 członków, spośród osób zgłoszonych przez Radę Miasta Szczecin i organizacje pozarządowe wspierające osoby niepełnosprawne, osoby starsze, emerytów i rencistów, rodziny wielodzietne i wychowanków pieczy zastępczej.

2. Komisja składa się z 9 osób zgłoszonych przez Radę Miasta Szczecin i 3 osób zgłoszonych przez organizacje pozarządowe.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa spośród swego grona wybiera przewodniczącego i wiceprzewodniczącego oraz działa na podstawie Regulaminu ustanowionego przez Prezydenta.

Rozdział 16. Obniżki czynszu

§ 45. Po spełnieniu warunków określonych w uchwale o wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, Gmina może udzielić obniżki czynszu gospodarstwom domowym 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 17. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 46. Osobom niepełnosprawnym lub gospodarstwom domowym z taką osobą, które na podstawie Uchwały Nr VI/114/03 z dnia 9 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oczekiwały w kolejce i uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej w zakresie wskazania lokalu, po ponownym złożeniu wniosku w ramach naboru wniosków, o których mowa w § 12 lub w § 17 oraz spełnieniu warunków, o których mowa w § 8 ust. 1 i 2 oraz w §16 Wynajmujący składa propozycję wynajęcia lokalu.

§ 47. 1. Traci moc Uchwała 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. Urz. Woj. Zach. z 2012 r. poz.1310, z póź. zm.), z zastrzeżeniem ust.2.

2. W stosunku do osób, które na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1, złożyły wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 14 listopada 2019 r.

**Kryteria oceny punktowej
 po weryfikacji i spełnieniu wymagań, o których mowa w Rozdziale 3 - Najem lokali
 mieszkalnych na czas oznaczony-najem socjalny lokalu**

Lp	KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1.	Wnioskodawcy (gospodarstwa domowe) zamieszkujący z zamiarem stałego pobytu w Gminie	1) od 3 do 5 lat	2	Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku przy zachowaniu ciągłości zamieszkiwania. Zamieszkiwanie oznacza prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy.
		2) od 5 do 10 lat	4	
		3) powyżej 10 lat	6	
2.	Bezdomność	1) bezdomni	3	1) punkty nalicza się osobom bezdomnym posiadającym zaświadczenie z aktualnym numerem ewidencyjnym o figurowaniu w MOPR
		2) bezdomni przebywający w schronisku lub noclegowni	6	2) punkty nalicza się osobom bezdomnym posiadającym zaświadczenie o tym, że w ostatnich dwóch latach poprzedzających złożenie wniosku przebywały w schronisku lub noclegowni co najmniej 6 miesięcy
		3) mieszkający na terenie ROD	2	3) punkty nalicza się osobom mieszkającym na terenie ROD co najmniej 2 lata przed złożeniem wniosku, co potwierdza MOPR, w tym zaświadczeniem od Zarządu ROD.
3.	Wnioskodawca opuszczający po osiągnięciu pełnoletności pieczę zastępczą, uprawnione ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej do pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych.	Złożenie wniosku nie później niż do ukończenia 30 roku życia	8	Osoba dokumentuje uprawnienie do pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych zaświadczeniem z MOPR wydanym zgodnie przepisami ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
4.	Stan gospodarstwa domowego wnioskodawcy i jego członków wspólnie ubiegających się o lokal	za każde dziecko do ukończenia 18 roku życia	pierwsze dziecko 2 drugie dziecko 3 trzecie dziecko 4 na każde	W przypadku dzieci przysposobionych lub umieszczonych w rodzinach zastępczych wymagany jest dokument potwierdzający powyższe. Dzieci objęte wnioskiem muszą

			następne dziecko 4	faktycznie zamieszkiwać z rodzicami.
5.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	1) stopień znaczny	6	W przypadku orzeczeń posiadanych przez kilku członków gospodarstwa domowego przyjmuje się punkty dla jednej osoby z największą ich liczbą Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności 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.
		2) stopień umiarkowany	4	
		3) stopień lekki	2	
		4) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia lub każde dziecko bez względu na wiek gdy posiada bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności.	6	
6.	Wnioskodawcy (gospodarstwa domowe), którym Gmina umożliwiła zamieszkiwanie w mieszkaniach chronionych		5	Dotyczy osób lub gospodarstw domowych zamieszkujących co najmniej przez okres 6 miesięcy przed złożeniem wniosku w mieszkaniach chronionych, posiadających pozytywną opinię MOPR oraz osoby lub gospodarstwa domowe, które w okresie 2 lat poprzedzających złożenie wniosku opuściły takie mieszkanie, a zamieszkiwały w nim przez okres co najmniej 6 miesięcy, posiadające pozytywną opinię MOPR
7.	Ocena realizacji indywidualnego programu usamodzielniania, programu wychodzenia z bezdomności lub innego indywidualnego programu pomocowego realizowanego z udziałem MOPR	Ocena ujmuje zarówno zakres programu, aktywność osoby w programie i w rozwiązaniu swojej trudnej sytuacji oraz trwałość osiągniętych efektów.	od 0 do 7 pkt	Dotyczy programów pomocowych mających ustawowe umocowanie, o ile były realizowane przez MOPR lub przez organizację pozarządową wybraną przez MOPR.
8.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Powierzchnia mieszkalna aktualnie zajmowanego mieszkania przypadająca na 1 osobę - poniżej 5 m ²	5	Punktów nie nalicza się osobom, o których mowa w kryterium 6. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 24 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 24 miesiące przed tym faktem jako zamieszkującą w lokalu
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	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji od zarządcy, Dysponenta lub właściciela lokalu oraz opinii MOPR w przypadkach zamieszkiwania w mieszkaniach chronionych (protokoły z oględzin lokalu, zdjęcia, itp.)
		2) samowolne zajęcie lokalu	-20	Punktacja naliczana na podstawie dokumentów z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego.
		3) zbycie odpłatne lub nieodpłatne lokalu mieszkalnego lub rezygnacja z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości - w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku	- 10	
		4) zaległości w opłatach z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego równy okresowi:		Zadłużenie potwierdza zarządca, dysponent lub właściciel lokalu.
		- 3 miesiący,	- 3	
		- 4 miesiący,	- 6	
- 5 miesiący,	- 8			
- 6 i więcej miesięcy	- 10			
5) utrata tytułu prawnego do lokalu poprzez wypowiedzenie umowy najmu z tytułu zadłużenia - w okresie 5 lat poprzedzających datę złożenia wniosku	-10	W przypadku zbiegu okoliczności, o których mowa w poz. 4) punktów z tego kryterium nie sumuje się.		

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 14 listopada 2019 r.

Kryteria oceny punktowej

**po weryfikacji i spełnieniu wymagań, o których mowa w Rozdziale 4 - Najem lokali
mieszkalnych na czas nieoznaczony**

Lp	KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1.	Wnioskodawcy (gospodarstwa domowe) zamieszkujący z zamiarem stałego pobytu w Gminie	1) od 3 do 5 lat	2	Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku przy zachowaniu ciągłości zamieszkiwania. Zamieszkiwanie oznacza prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy.
		2) od 5 do 10 lat	4	
		3) powyżej 10 lat	6	
2.	Wnioskodawcy (gospodarstwa domowe) osiągający stały dochód (np. umowa, działalność gospodarcza, renta, emerytura), w których chociaż jedna osoba potwierdza ciągłość zatrudnienia i osiąga dochód w łącznym okresie powyżej 6 m-cy przed datą złożenia wniosku.		5	Punkty nalicza się gdy chociaż jeden z wnioskodawców przedstawi dokumentację potwierdzającą ciągłość zatrudnienia i osiągnięty dochód do opodatkowania powyżej 6 m-cy do dnia złożenia wniosku
3.	Gospodarstwo domowe, w którym każdy z jego członków nie przekroczył 35 roku życia.		5	
4.	Gospodarstwo domowe, którym każdy z jego członków ukończył 65 rok życia		5	
5.	Bezdomność	1) bezdomni przebywający w schronisku lub noclegowni	6	Punkty nalicza się osobom bezdomnym posiadającym zaświadczenie z aktualnym numerem ewidencyjnym o figurowaniu w MOPR i zaświadczenia o tym, że w ostatnich dwóch latach poprzedzających złożenie wniosku przebywały w schronisku lub noclegowni co najmniej 6 miesięcy. Punkty nalicza się osobom mieszkającym na terenie ROD co najmniej 2 lata przed datą złożenia wniosku, co potwierdza MOPR, w tym zaświadczeniem od Zarządu
		2) mieszkający na terenie ROD	2	

				ROD.
6.	Stan gospodarstwa domowego wnioskodawcy i jego członków 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. Dzieci objęte wnioskiem muszą faktycznie zamieszkiwać z rodzicami.
7.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	1) stopień znaczny	6	W przypadku orzeczeń posiadanych przez kilku członków gospodarstwa domowego przyjmuje się punkty dla jednej osoby z największą ich liczbą Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności 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.
		2) stopień umiarkowany	4	
		3) stopień lekki	2	
		4) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia lub każde dziecko bez względu na wiek gdy posiada bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności	6	
8.	Ocena realizacji indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności lub innego indywidualnego programu pomocowego realizowanego z udziałem MOPR.	Ocena obejmuje zarówno przedmiot programu, aktywność osoby w rozwiązaniu swojej trudnej sytuacji, stopień zaawansowania osoby w realizację programu i trwałość osiągniętych efektów.	od 0 do 7 pkt	Dotyczy programów pomocowych mających ustawowe umocowanie, o ile były realizowane przez MOPR lub organizację pozarządową wybraną przez MOPR.
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	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji od zarządcy, dysponenta lub właściciela lokalu.
		2) samowolne zajęcie lokalu	-20	Punktacja jest naliczana na podstawie dokumentów z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego.
		3) zaległości w opłatach z tytułu korzystania z lokalu		Zadłużenie potwierdza zarządca, dysponent lub właściciel lokalu.

		mieszkalnego równy okresowi: - 3 miesięcy, - 4 miesięcy, - 5 miesięcy, - 6 i więcej miesiący	- 3 - 6 - 8 -10	
10.	Stosunek wnioskodawcy do wybranego przez siebie lokalu mieszkalnego.	rezygnacja z 5 różnych lokali, na które wnioskodawca złożył wnioski	-5	Punktacja naliczana na podstawie wniosków składanych na lokale mieszkalne pozostających w aktach sprawy. Dotyczy lokali oferowanych na podstawie niniejszej uchwały.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 14 listopada 2019 r.

**Kryteria oceny punktowej po weryfikacji i spełnieniu wymagań, o których mowa w Rozdziale 5 -
Najem lokali mieszkalnych po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac
remontowych**

Lp.	KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1.	Wnioskodawcy (gospodarstwa domowe) zamieszkujący z zamiarem stałego pobytu w Gminie	1) od 3 do 5 lat	2	Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku przy zachowaniu ciągłości zamieszkiwania. Zamieszkiwanie oznacza prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy.
		2) od 5 do 10 lat	4	
		3) powyżej 10 lat	6	
2.	Wnioskodawcy (gospodarstwa domowe) osiągający stały dochód (np. umowa, działalność gospodarcza, renta, emerytura), w których chociaż jedna osoba potwierdzi ciągłość zatrudnienia	1) zatrudnienie powyżej 12 m-cy	10	Punkty nalicza się gdy chociaż jeden z wnioskodawców przedstawi dokumentację potwierdzającą ciągłość zatrudnienia i osiągany dochód do opodatkowania za okres powyżej 3 lub 12 m-cy przed datą złożenia wniosku .
		2) zatrudnienie powyżej 3 m-cy	3	
3.	Gospodarstwo domowe, w którym każdy z jego członków nie przekroczył 35 roku życia.		5	
4.	Stan gospodarstwa domowego wnioskodawcy i jego członków 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. Dzieci objęte wnioskiem muszą faktycznie zamieszkiwać z rodzicami.
5.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	1) stopień znaczny	6	W przypadku orzeczeń posiadanych przez kilku członków gospodarstwa domowego przyjmuje się punkty dla jednej osoby z największą ich liczbą.
		2) stopień umiarkowany	4	
		3) stopień lekki	2	
		4) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia lub każde dziecko bez względu na wiek gdy posiada bezterminowe orzeczenie o	6	Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz

		znacznym stopniu niepełnosprawności.		zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub w przypadku dziecka do 18 roku życia - orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzja o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego.
6.	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	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji od zarządcy, dysponenta lub właściciela lokalu.
		2) samowolne zajęcie lokalu	-20	Punktacja jest naliczana na podstawie dokumentów z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego.
		3) zaległości w opłatach z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego równy okresowi: - 3 miesięcy, - 4 miesięcy, - 5 miesięcy, - 6 i więcej miesięcy	- 5 - 8 -11 -14	Zadłużenie potwierdza zarządca, dysponent lub właściciel lokalu.
7.	Stosunek wnioskodawcy do wybranego przez siebie lokalu mieszkalnego.	rezygnacja z 3 różnych lokali, na które wnioskodawca złożył wnioski i otrzymał skierowania do zawarcia umowy o przeprowadzenie prac remontowych oraz sytuacja ta miała miejsce w okresie 24 m-cy poprzedzających datę złożenie wniosku.	-5	Punktacja naliczana na podstawie wniosków składanych na lokale mieszkalne pozostających w aktach sprawy. Dotyczy lokali oferowanych na podstawie niniejszej uchwały.

UZASADNIENIE

W związku z nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, która wprowadziła zmiany obowiązujące od kwietnia 2019 roku, zaszła konieczność dostosowania do nich lokalnych przepisów .

W świetle art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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 zapewniać lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne.

Ostatnie, zasadnicze zmiany dotyczące zasad gospodarowania lokalami komunalnymi zostały wprowadzone w 2012r. Zlikwidowano wówczas kolejkę oczekujących osób na mieszkanie, wprowadzono cykliczne nabory na lokale socjalne i do remontu. Wnioski były poddawane ocenie punktowej, która uwzględniała przede wszystkim najbardziej potrzebujących.

Dodatkowo w 2018 roku wprowadzono ofertę NON STOP (mieszkania TBS będące w dyspozycji Gminy o czynszu komunalnym i tbsowskim).

Od 2012 roku wynajęto blisko 300 lokali socjalnych i ponad 1000 w zamian za remont, w ramach oferty NON STOP wynajęto także ponad 100 mieszkań.

Niniejsza uchwała Rady Miasta Szczecin w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin zawiera nie tylko wymogi ustawy, ale przede wszystkim urealnienie możliwości uzyskania mieszkania przez najbardziej potrzebujących. Zawiera prostsze i bardziej realne kryteria wynajmu mieszkań od gminy .

Propozycje zmian to przede wszystkim :

- **częstsze nabory.** Nie rzadziej niż raz w roku odbywać się będą nabory wniosków na najem socjalny lokali (na czas oznaczony, nie dłuższy niż 24 miesiące). Do tej pory odbywały się raz na dwa lata.
- **oferta Non Stop.** Oferty wolnych lokali przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony (gotowe od razu do zamieszkania) będą ogłaszane w ramach publicznego naboru wniosków co najmniej dwa razy w miesiącu.
- **lokale do remontu w ofercie Non Stop.** Oferty takich mieszkań będą podawane do publicznej wiadomości co najmniej dwa razy w miesiącu (do tej pory możliwość wynajęcia mieszkań za remont odbywała się w ramach naborów, ogłaszanych dwa razy w roku).
- **wspieranie młodych rodzin.** Wprowadzono dodatkowe punkty dla osób, które nie ukończyły 35 roku życia.
- **seniorzy mają pierwszeństwo.** Dodatkowe punkty otrzymają także osoby, które ukończyły 70 rok życia.
- **dostosowane kryteria dochodowe.** Wprowadzenie progów dochodowych, które uwzględniają różne sytuacje wnioskodawców i pozwalają na skierowanie do nich odpowiedniej oferty mieszkaniowej.
- **sytuacje wyjątkowe.** Możliwość zawarcia umowy najmu lokalu z osobami z uwagi na ich szczególną sytuację rodzinną, zdrowotną lub majątkową, za zgodą Prezydenta Miasta i po pozytywnej opinii radnych miasta z komisji ds. mieszkalnictwa. W tym trybie przewiduje się najem nie więcej niż 8 lokali rocznie.
- **pomoc w sytuacjach losowych** - zawarcie umowy na czas nie dłuższy niż 2 lata z osobami, które utraciły swoje prywatne mieszkania z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.
- **lokale o pow. powyżej 80m².** W pierwszej kolejności gmina przeznaczać będzie takie lokale na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, a w przypadku ich braku wg poniższej kolejności:
 - na realizację programów mieszkaniowych,
 - do dyspozycji instytucji kultury, szkół, uczelni, szpitali publicznej służby zdrowia, służb

- mundurowych lub innych ważnych dla Gminy instytucji, które będą wynajmowane na czas oznaczony- po pozytywnej opinii radnych miasta z komisji ds. mieszkalnictwa do sprzedaży na zasadach wolnorynkowych.

Wprowadzone uchwałą zasady realizują politykę gminy sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i wspierającą ich działania w uzyskaniu samodzielnego lokalu.

.....
Podpis wnioskodawcy