

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2012 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, 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 8 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, Nr 149, poz. 887; z 2012 r. poz. 567) 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 Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 6 czerwca 2012 r., poz. 1310) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 1 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń tymczasowych.”;

2) w § 1 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Umowę najmu może poprzedzać umowa o przeprowadzenie prac remontowych w lokalu lub umowa o przeprowadzenie prac adaptacyjnych.”;

3) § 3 ust. 1 - zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„1. Gmina może zawierać umowę najmu z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:”;

4) § 3 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„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) ubiegają się o umowę najmu lokalu w celu prowadzenia pracowni artystycznej,

4) z uwagi na wypowiedzianą umowę najmu z tytułu zaległości, ponownie ubiegają się o zawarcie umowy najmu,

5) ubiegają się o wynajęcie lokalu na zasadach opisanych w § 30 ust. 1,

6) przeprowadzają prace adaptacyjne, o których mowa w § 6.”;

5) w § 3 skreśla się ust. 5.

6) § 6 otrzymuje brzmienie:

„1. Gmina może zawrzeć umowę o przeprowadzenie prac adaptacyjnych 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 ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Umowa o przeprowadzenie prac adaptacyjnych zawierana jest pod warunkiem dostarczenia przez wnioskodawców opinii o zgodności adaptacji z planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecina, opinii techniczno-budowlanej stwierdzającej możliwość wykonania nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy budynku.”;

7) § 10 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„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, z uwzględnieniem treści ust. 4.”;

8) tytuł rozdziału VI otrzymuje brzmienie:

„Zasady wynajmowania lokali socjalnych”;

9) § 13 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą pełnoletnią, która spełnia warunki określone w § 3 ust. 1.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiada uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

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.”;

10) § 14 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli najemca używający lokal na podstawie umowy na czas nieoznaczony zamieszkuje w lokalu, który spełnia kryteria lokalu socjalnego, a jego dochód nie przekracza kryteriów określonych w § 8 ust. 1, może wystąpić o zmianę tej umowy na umowę najmu lokalu socjalnego.

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

11) § 15 otrzymuje brzmienie:

„Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas nie dłuższy niż 2 lata.”;

12) § 16 otrzymuje brzmienie:

„1. Po wygaśnięciu umowy najmu lokalu socjalnego wynajmujący może:

1) zawrzeć umowę na następny okres jeżeli był najemcą zamieszkuje w lokalu i nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, po spełnieniu przesłanek określonych w § 3 ust. 1,

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.

2. Jeżeli zajmowany lokal nie spełnia kryteriów lokalu socjalnego, Gmina wskaże inny właściwy lokal.”;

13) § 17 otrzymuje brzmienie:

„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.”;

14) § 18 otrzymuje brzmienie:

„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.”;

15) § 21 otrzymuje brzmienie:

„Do pomieszczeń tymczasowych stosuje się odpowiednio zasady dotyczące lokali socjalnych.”;

16) § 22 otrzymuje brzmienie:

„Stawkę czynszu za pomieszczenie tymczasowe ustala się tak jak stawkę czynszu za lokal socjalny.”;

17) § 23 otrzymuje brzmienie:

„1. Gmina może wskazać lokal zamienny dla osób:

- 1) które utraciły możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy lub innych nieprzewidzianych zdarzeń,
- 2) zobowiązanych do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy,
- 3) zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu,
- 4) zamieszkujących w lokalach, które były w dyspozycji Gminy,
- 5) opuszczających budynki użyteczności publicznej, których Gmina jest właścicielem lub współwłaścicielem,
- 6) zajmujących lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy, położony w budynku przeznaczonym do zbycia nieruchomości gruntowej zabudowanej.”;

18) § 24 otrzymuje brzmienie:

„W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina może wyrazić zgodę na zamianę pod warunkiem – w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin – zachowania minimalnej powierzchni pokoi 5 m² na osobę. Zamianie podlegają lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokale, których Gmina jest dysponentem.”;

19) § 25 otrzymuje brzmienie:

„1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na inne lokale, jeżeli osoby zainteresowane zamianą posiadają zgodę właścicieli lokali, których Gmina jest dysponentem.

2. Warunkiem dokonania zamiany jest wyrażenie zgody przez osoby pełnoletnie wspólnie zamieszkujące w lokalu.”;

20) § 26 otrzymuje brzmienie:

„1. Gmina może dokonać zamiany lokalu na inny lokal po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) osoba wystąpiła o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) osoba wystąpiła o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- 3) osoba 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) osoba zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m² na osobę),
- 5) osoba uznana przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5 m² na osobę).

2. Na wniosek osoby, która 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.”;

21) § 27 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Warunkiem niezbędnym do zamiany, o której mowa w ust.1 jest spłata zobowiązań finansowych związanych z zamienianymi lokalami.”;

22) § 30 ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) mieszkania chronione w rozumieniu ustawy dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 ze zmianami);”;

23) § 31 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„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 właściwego wydziału Urzędu Miasta Szczecin, która wskazuje przyszłego najemcę.”;

24) w § 36 ust. 3 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Liczbę wolnych lokali przeznaczonych w danym roku kalendarzowym do zasiedlenia na realizację wykazów, o których mowa w ust. 1, określa wynajmujący.”;

25) § 37 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wnioskodawcy objęci ostatecznym wykazem zobowiązani są przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu udokumentować fakt spełnienia kryterium dochodu i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, z zastrzeżeniem ust. 3. Dochód należy przedstawić za okres 3 miesięcy poprzedzających wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu. 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.”;

26) § 37 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Ponowne udokumentowanie faktu spełnienia dochodu nie dotyczy osób, które zawarły umowę o przeprowadzenie prac remontowych.”.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr V/44/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie lokatorów zajmujących lokale socjalne utworzone w ramach finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 30, poz. 496).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Uzasadnienie

Konieczność zmiany obowiązującej uchwały 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 Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 6 czerwca 2012 r., poz. 1310) jest wynikiem uwag Wojewody Zachodniopomorskiego zawartych w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 24 maja 2012 r., a także dotychczasowych doświadczeń związanych z realizacją przedmiotowej uchwały.

Zaproponowane zmiany mają za zadanie m. in. :

- umożliwić osobom zakwalifikowanym do wskazania lokalu i umieszczonym na odpowiednich wykazach – wskazanie lokalu, w którym sami przeprowadzą remont. Wskazanie lokalu będzie następowało w oparciu o złożony wniosek i wyrażoną w nim wolę przeprowadzenia prac remontowych. Ich zakres zostanie ujęty w umowie cywilnej;
- urealnić zamiany lokali mieszkalnych poprzez rezygnację z zamian tylko w stosunku do osób posiadających umowę najmu na czas nieoznaczony;
- uwzględniając uwagi zawarte w ww. rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody, nadano nowe brzmienie rozdziałowi VI i zawartym w nim przepisom.

Wprowadzane zmiany mają charakter redakcyjny i stanowią konsekwencję zmiany brzmienia innych przepisów, w celu umożliwienia wynajmującemu sprawnego i efektywnego zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym.