

Uchwała Nr XLIII/911/01
Rady Miasta Szczecina
z dnia 24 września 2001 r.

w sprawie **zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin**

Na podstawie art.21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 733) w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622, z 1997r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775, z 1998r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041, z 2001 r. Nr 45, poz. 497. Nr 89, poz. 971),

Rada Miasta Szczecina
uchwała, co następuje:

Rozdział I

Zasady ogólne

§ 1

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin.
2. Zasady wynajmowania lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin a pozostających w dyspozycji Gminy Szczecin, zawarte są w odrębnych przepisach.
3. Mieszkaniowy zasób Gminy Szczecin tworzą lokale stanowiące własność Gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Rozdział II

Podmiotowy zakres umów najmu

§ 2

1. Gmina Szczecin wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które łącznie spełniają poniższe warunki, z zastrzeżeniem ust. 2 i 5:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu (nieruchomości) położonego (położonej) na terenie Gminy Szczecin lub w miejscowości pobliskiej,
 - 2) zameldowane są na stałe na terenie Gminy Szczecin co najmniej od roku, z zastrzeżeniem § 6 i § 18 ust.2.
 - 3) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 4.
2. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w najem lokalu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego.
3. Wynajęcie lokalu, na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na rzecz osób, które nie posiadają zameldowania na terenie Gminy Szczecin może nastąpić wyłącznie
 - 1) w ramach zamiany, lub
 - 2) w przypadkach o których mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, lub
 - 3) w przypadkach wskazanych w § 6.
4. Gmina Szczecin wynajmuje lokale powstałe w wyniku adaptacji części wspólnych budynku lub lokale, w których wnioskodawca przeprowadził na swój koszt prace remontowe, na podstawie wcześniej zawartych umów o przeprowadzenie prac adaptacyjnych lub remontowych.
5. Kryteria, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie dotyczą osób, wymienionych w ust. 4 niniejszego paragrafu.
6. W wyjątkowych przypadkach wynikających z:
 - 1) obowiązków nałożonych na Gminę Szczecin odrębnymi przepisami prawa lub wynikających ze zwyczajów międzynarodowych,
 - 2) charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy - na czas zatrudnienia w Szczecinie,
 - 3) sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Gminy Szczecin,

Zarząd Miasta po zaopiniowaniu przez właściwą komisję Rady Miasta może podjąć uchwałę o wynajęciu lokalu mieszkalnego osobom nie spełniającym warunków, o których mowa w ust. 1.

Rozdział III

Przedmiotowy zakres umów najmu

§ 3

1. Lokalem w rozumieniu niniejszej uchwały jest lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków

- wspólnoty samorządowej, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
2. W przypadku powstania lokalu w wyniku nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy poddasza lub innych części wspólnych budynku, zostaje on włączony do ewidencji lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Szczecin. Dotyczy to lokali powstałych w budynkach, w których Gmina Szczecin jest wyłącznym właścicielem.
 3. Lokal nie nadający się na stały pobyt ludzi zostaje zdjęty z ewidencji lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Szczecin.
 4. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane przez Gminę Szczecin:
 - 1) na czas nieoznaczony,
 - 2) na czas oznaczony.

Rozdział IV Kryteria dochodowe § 4

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria:
 - 1) w przypadku umów najmu lokali socjalnych dochód brutto nie może przekroczyć 170% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych,
 - 2) w przypadku umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony dochód brutto wynosi co najmniej 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych, przy czym dochód nie może być wyższy niż 0,7 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w województwie - zwiększonego odpowiednio o 20% w gospodarstwach jednoosobowych, o 80% w gospodarstwach dwuosobowych oraz o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
2. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się w kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu, z zastrzeżeniem osób, o których mowa w § 2 ust. 4

Rozdział V Katalog lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, w tym lokali wynajmowanych w celu poprawy warunków mieszkaniowych § 5

1. Lokalem przeznaczonym do gruntownego remontu jest lokal, w którym przyszły najemca w oparciu o umowę o przeprowadzenie prac remontowych wykonuje te prace na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu winien:
 - 1) zapewniać od 5 - 20m² łącznej powierzchni pokoi w przypadku gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych na każdego członka gospodarstwa domowego oraz od 5 - 15 m² łącznej powierzchni pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego w przypadku gospodarstw trzyosobowych i większych i
 - 2) wartość brutto niezbędnych nakładów na wykonanie prac remontowych lub modernizacji w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi nie mniej niż 20% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wysokość nakładów określa zarządca budynku w porozumieniu z biegłym rzeczoznawcą.
3. Za prace remontowe w rozumieniu niniejszego paragrafu uważa się również modernizację lokalu polegającą na zmianie systemu ogrzewania na mniej uciążliwy dla środowiska naturalnego, bądź wyposażeniu lokalu w pomieszczenia i instalacje higieniczno - sanitarne.

§ 6

1. Gmina Szczecin może podpisać umowy najmu z osobami zamieszkującymi co najmniej 6 lat w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub pozostałymi w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, po spełnieniu przesłanek, o których mowa w § 2 ust. 1 i 3, gdy łączna powierzchnia pokoi wynosi od 5-20 m² w przypadku gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych na każdego członka gospodarstwa domowego oraz od 5 - 15 m² powierzchni łącznej pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego w przypadku gospodarstw trzyosobowych i większych, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Gmina Szczecin może podpisać umowy najmu z osobami zamieszkującymi mniej niż 6 lat w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub pozostałymi w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci, przy spełnieniu przesłanek wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu - po pozytywnym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu wykona remont tego lokalu w oparciu o sporządzony przez zarządcę nieruchomości protokół stanu technicznego lokalu. Niezbędne prace przyszły najemca wykonuje na własny koszt, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów od wynajmującego.
4. W przypadku nie spełnienia kryteriów wskazanych w ust. 1 lub 2 niniejszego paragrafu, Gmina Szczecin może wskazać inny lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku.

§ 7

1. Z kategorii osób, o których mowa w § 6 ust. 1 i 2 wyłącza się osoby, przeciwko którym zostały wszczęte postępowania sadowe zmierzające do wydania lokali na rzecz Gminy Szczecin oraz osób, które samowolnie

- zajął wolny lokal.
2. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w § 6 ust. 1 i 2 jest nie zaleganie z wszelkimi opłatami z tytułu używania lokalu i właściwe korzystanie z lokalu.
 3. Warunkiem zawarcia przez Gminę Szczecin umowy najmu lokalu z osobą, wobec której sąd orzekł wydanie lokalu, jest uregulowanie wszelkich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego i pozytywna opinia Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 8

W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina Szczecin dokonuje zamiany lokali z urzędu oraz pośredniczy w zamianach międzylokatorskich, przy zachowaniu w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin, minimalnej powierzchni pokoi ustalonej jak dla lokalu socjalnego.

§ 9

1. Gmina Szczecin na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu na inny lokal w przypadkach, gdy:
 - 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową, lub
 - 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie, lub
 - 3) najemca jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, lub
 - 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m²), lub
 - 5) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5m²).
2. Gmina Szczecin na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu socjalnego na inny lokal socjalny, w przypadkach gdy:
 - 1) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwałe kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu, lub
 - 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m²).

§ 10

1. Gmina Szczecin, z zastrzeżeniem ust. 7 niniejszego paragrafu, wyraża zgodę na zamianę lokali, będących przedmiotem najmu, a wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin, na lokale do których przysługują następujące tytuły prawne:
 - 1) umowa najmu,
 - 2) decyzja administracyjna o przydziale lokalu,
 - 3) lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 4) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 5) prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
2. Jeżeli najemca (członek spółdzielni , właściciel) posiadający dotychczas jeden lokal dokonuje zamiany międzylokatorskiej na więcej niż jeden lokal najemcami tych lokali mogą zostać wyłącznie osoby wymienione w § 12 ust. 1.
3. W przypadku zamiany międzylokatorskiej więcej niż jednego lokalu, na inny lokal, należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin, jego współnajemcami mogą zostać dotychczasowi najemcy (członkowie spółdzielni, właściciele), będący stronami zamiany, chyba, że się tego prawa zrzekną.
4. Warunkiem dokonania zamiany międzylokatorskiej jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wobec Gminy Szczecin.
5. Gmina Szczecin umieszcza złożone oferty w prowadzonych katalogach i udostępnia je w sposób zwyczajowo przyjęty.
6. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin uczestniczący w zamianie, o których mowa w niniejszym paragrafie, składają oświadczenia woli w tym zakresie, przed upoważnionym do ich przyjęcia pracownikiem samorządowym.
7. Gmina Szczecin, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany osobom, względem których sąd orzekł wydanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin.
8. Gmina Szczecin nie wyraża zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na udział we współwłasności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi. Ograniczenie to nie ma zastosowania, o ile w zamianie biorą udział wszyscy dotychczasowi współwłaściciele lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub budynku, przeznaczonego na stały pobyt ludzi.
9. Gmina Szczecin, z uwagi na interes małoletniego, może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany, pomimo spełnienia wymogów określonych w niniejszym paragrafie.

§ 11

1. Lokalem zamiennym jest lokal znajdujący się na terenie Gminy Szczecin, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym . Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20m² tej powierzchni.
2. Gmina Szczecin zapewnia lokal zamienn najemcom lokali w następujących przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu,
 - 2) rozbiorczy budynku,
 - 3) katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń wykluczających możliwość zamieszkiwania w lokalu,
 - 4) wykwaterowania osób posiadających decyzje administracyjne o przydziale lub inne tytuły prawne nadane przez właściwe organy z lokali położonych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych,
 - 5) wykwaterowania najemców z budynków użyteczności publicznej, których Gmina Szczecin jest wyłącznym właścicielem,
 - 6) uznania lokalu za nie nadający się na stały pobyt ludzi,
 - 7) orzeczenia sądowego lub zawartej ugody,
 - 8) zmiany funkcji lokalu lub budynku.
3. W przypadku zwolnienia się części lokalu wspólnego, najemcy pozostałej części lokalu Gmina Szczecin może wskazać lokal zamienny.

§ 12

1. W przypadkach wymienionych w § 11 ust. 2, Gmina Szczecin oprócz lokalu zamiennego może zawrzeć umowę najmu na drugi lokal ze wstępnymi lub zstępnymi, rozwiedzionymi małżonkami, pełnoletnim rodzeństwem, osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.
2. Gdy zachodzi konieczność wynajęcia drugiego lokalu może to być jeden z niżej wymienionych lokali:
 - 1) lokal przygotowany przez Gminę Szczecin do umówionego użytku,
 - 2) lokal socjalny,
 - 3) lokal wymagający przeprowadzenia modernizacji lub gruntownego remontu, przy czym prace te wykonywane są przez przyszłego najemcę na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.
3. W przypadkach, o których mowa w § 11 ust. 2 w stosunku do osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, bądź osób będących najemcami lokalu socjalnego, Gmina Szczecin może wskazać odpowiednio lokal spełniający kryteria, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 3 niniejszego paragrafu lub lokal socjalny.

§ 13

1. Gmina Szczecin zawiera umowę o przeprowadzenie prac adaptacyjnych w budynkach stanowiących jej wyłączną własność z:
 - 1) najemcą lokalu, który ubiega się o powiększenie przedmiotu najmu o przylegającą część wspólną budynku,
 - 2) osobą, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2.
2. Umowa o przeprowadzenie prac adaptacyjnych zawierana jest pod warunkiem dostarczenia przez wnioskodawców decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, opinii techniczno - budowlanej, stwierdzających możliwość wykonania nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy budynku oraz opinii zarządcy nieruchomości.

§ 14

1. Gmina Szczecin zawiera umowę najmu pracowni artystycznej z osobą prowadzącą aktywną działalność w dziedzinie kultury i sztuki, która wykaże się:
 - 1) dyplomem wyższej uczelni artystycznej lub
 - 2) przynależnością do związku albo stowarzyszenia twórczego.
2. Zasady wynajmowania pracowni artystycznych określa regulamin pracy komisji do spraw przydziału pracowni artystycznych, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Zarząd Miasta powołuje 10 - osobową komisję do spraw przydziału pracowni artystycznych.
4. W stosunku do osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu pracowni artystycznej nie stosuje się kryteriów, o których mowa w § 2 ust. 1, § 5 ust. 2 pkt 1 i § 27 ust. 4.

Rozdział VI

Katalog lokali wynajmowanych na czas oznaczony

§ 15

W przypadku lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę, gdy rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, Gmina Szczecin wskazuje lokal zamienny na okres nie dłuższy niż rok.

§ 16

1. Lokalem socjalnym jest lokal znajdujący się na terenie Gminy Szczecin, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego łączna powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Przez obniżony standard należy rozumieć brak łazienki i wc w obrębie lokalu z wyłączeniem lokali socjalnych położonych w tzw. lokalu wspólnym.
2. Gmina Szczecin zawiera na 24 miesiące umowę najmu lokalu socjalnego z osobą:
 - 1) o której mowa w § 2 ust. 1, lub
 - 2) uprawnioną z mocy orzeczenia sądu, lub
 - 3) której umowa najmu lokalu socjalnego wygasła, a osoba ta spełnia kryteria określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
3. Najemca lokalu, którego dochody gospodarstwa domowego spełniają kryteria określone w § 4 ust. 1 pkt 1, zaimując lokal o kryteriach lokalu socjalnego, może wstąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu

- socjalnego na dotychczas zajmowany lokal.
4. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w § 4 ust. 1 pkt 1, uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego, Gmina Szczecin może zawrzeć z dotychczasowym najemcą umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, pod warunkiem przeprowadzenia jego remontu na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.

Rozdział VII

Poprawa warunków mieszkaniowych poprzez powiększenie przedmiotu najmu

§ 17

1. Najemca części lokalu może uzyskać skierowanie do zawarcia aneksu do umowy najmu, którego przedmiotem będzie pozostała wolna część lokalu.
2. Skierowanie, o którym mowa w ust. 1 może również uzyskać najemca lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie wolny lokal, składający się wyłącznie z jednego pomieszczenia (tzw. pokój z klatki schodowej), nie będący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903).
3. W razie ubiegania się o powiększenie przedmiotu najmu w trybie, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 2 niniejszego paragrafu, przez więcej niż jednego najemcę, o sposobie zagospodarowania zwolnionej części lokalu decyduje wynajmujący po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Najemcy lokalu socjalnego położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina Szczecin może wskazać inny lokal socjalny.
5. Koszty remontu dodatkowo uzyskanych pomieszczeń ponosi najemca bez możliwości żądania ich zwrotu od wynajmującego. Na tej samej zasadzie najemca ponosi koszty ewentualnie przeprowadzonych prac adaptacyjnych lub modernizacji.
6. Przepisów ust. 1 niniejszego paragrafu nie stosuje się do najemców posiadających umowy najmu lokalu socjalnego, z wyłączeniem przypadków, w których powierzchnia mieszkalna zwolnionej części lokalu lub tzw. pokoju z klatki schodowej jest mniejsza niż 10m².

Rozdział VIII

Preferencje w zawieraniu umów najmu

§ 18

1. Gmina Szczecin może przekazać lokale na prowadzenie Rodzinnych Domów Dziecka, w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Gmina Szczecin może przekazać w danym roku kalendarzowym 10 lokali dla pełnoletnich wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo - wychowawcze pod warunkiem, że przed umieszczeniem w placówce opiekuńczo - wychowawczej zamieszkiwali w Gminie Szczecin. Umowa najmu zawierana jest po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Lokal, o którym mowa w ust. 2 powinien być jednym z lokali, wskazanym w § 12 ust. 2.

§ 19

1. Gmina Szczecin może zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin z osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego oraz w przypadku gdy członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego z opiekunem prawnym osoby niezdolnej do samodzielnej egzystencji.
2. Przedmiotem takich umów są lokale położone na najniższych kondygnacjach budynku.

§ 20

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy, o której mowa w § 19 ust. 1 muszą spełniać łącznie poniższe przesłanki:
 - 1) udokumentować niepełnosprawność,
 - 2) o których mowa w § 2 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Gmina Szczecin może zawrzeć umowę najmu lokalu, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin pod warunkiem rozwiązania umowy najmu dotychczasowego lokalu i przekazania go właścicielowi.
3. Zawarcie umowy najmu następuje po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i niezależnie od wniosków aktualnie realizowanych na zasadach ogólnych z danego rocznika, biorąc pod uwagę najdłużej oczekujące wnioski osób, o których mowa w § 19 ust. 1.
4. Lokale, które przy udziale środków finansowych Gminy Szczecin przystosowane zostały do potrzeb osób, o których mowa w § 19 ust. 1 - tworzą zasób mieszkań dla wskazanej kategorii osób i nie podlegają zamianie. Wyjątek stanowią sytuacje, w których osoba niepełnosprawna całkowicie niezdolna do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub gospodarstwo domowe, w której znajduje się osoba niepełnosprawna całkowicie niezdolna do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego dokonuje zamiany międzylokatorskiej z osobą, która w myśl § 19 ust. 1 spełnia warunki do zamieszkania w tym lokalu.
5. W razie zgonu osoby, o której mowa w § 19 ust. 1, osobom, o których mowa w art. 691 kodeksu cywilnego, wskazany zostanie lokal zamienny.
6. Osoba, o której mowa w § 19 ust. 1, która odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu oczekuje na wskazanie lokalu na zasadach ogólnych.

Rozdział IX

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 21

Gmina Szczecin wynajmuje lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² jako lokale zamienne, lokale podlegające zamianie z urzędu, lokale przeznaczone do gruntownego remontu.

§ 22

1. Gmina Szczecin zawiera umowę najmu lokalu, o którym mowa w § 21, z osobą zajmującą inny samodzielny lokal, która spełniła łącznie niżej wymienione warunki:
 - 1) rozwiązała umowę najmu dotychczas zajmowanego lokalu i zdała go w stanie wolnym od osób i rzeczy, nadający się do zasiedlenia,
 - 2) pokryła zaległości w opłatach za użytkowanie tego lokalu w postaci długu głównego,
 - 3) na własny koszt wykonała remont tego lokalu bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.
2. W przypadku złożenia oferty przez więcej niż jednego najemcę lokalu, wybiera się tego, który przekaże Gminie Szczecin lokal o większej powierzchni mieszkalnej.
3. W przypadku braku zainteresowania przez najemców samodzielnych lokali, rozpatrywane będą oferty najemców lokali wspólnych z uwzględnieniem przedstawionych wyżej zasad.

§ 23

1. Gmina Szczecin zawiera umowę najmu lokalu, o którym mowa w § 21, z osobą, oczekującą na lokal z zasobów mieszkaniowych Gminy Szczecin, która spełniła łącznie niżej wymienione warunki:
 - 1) pokryła zaległości w opłatach za użytkowanie tego lokalu w postaci długu głównego,
 - 2) na własny koszt wykonała remont tego lokalu bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.
2. W przypadku złożenia oferty przez więcej niż jedną osobę, wybiera się tę, której wniosek najdłużej oczekuje na realizację.

§ 24

W przypadku jednoczesnego ubiegania się o lokal przez osoby wymienione w § 22 i § 23 pierwszeństwo przysługuje osobie wymienionej w § 22.

§ 25

Informacje o odzyskanych lokalach o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², które przeznaczone są do oddania w najem osobom wymienionym w § 22 i w § 23, wywiesza się 1 i 15 dnia każdego miesiąca na tablicy ogłoszeń znajdującej się w wydziale właściwym do spraw mieszkalnictwa Urzędu Miejskiego. Informacje te będą dostępne przez okres 7 dni. Wskazanie przyszłego najemcy nastąpi w ciągu następujących 3 dni.

Rozdział X

Spoleczna Komisja Mieszkaniowa

§ 26

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest w celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.
2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Zarząd Miasta na wniosek Prezydenta Miasta - spośród osób delegowanych przez właściwe komisje Rady Miasta - w składzie nie większym niż 12 członków.
3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wybiera przewodniczącą spośród swojego grona i działa na podstawie regulaminu przyjętego przez Zarząd Miasta.

Rozdział XI

Zasady realizacji wniosków

§27

1. Potrzeby mieszkaniowe osób ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin zaspokajane są poprzez zawarcie umów najmu.
2. Zawarcie umowy najmu poprzedza złożenie wniosku o najem wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami).
3. Nie zalicza się okresu oczekiwania na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin osobom, które złożyły wniosek o adaptację części wspólnych budynku oraz osobom, których wnioski nie zostały zweryfikowane po wejściu w życie uchwały nr XI/107/95 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 15 maja 1995r.
4. Wnioski o oddanie w najem lokali socjalnych i lokali, które są przedmiotem umów najmu na czas nieoznaczony, realizowane są według kolejności wynikającej z daty złożenia pierwszego wniosku przyjętego do realizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami w chwili jego złożenia.
5. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy Szczecin o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.
6. Osobom, które na podstawie przepisów prawa lokalowego z dnia 10 kwietnia 1974r. (Dz. U. z 1987r. Nr 30, poz. 165 z późniejszymi zmianami) zawarły z najemcą umowę o opiekę, a w późniejszym okresie złożyły wniosek o wskazanie lokalu mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczecin - jako datę złożenia wniosku uznaje się datę zawarcia umowy o opiekę.
7. Osoba, która w związku z realizacją wniosku na zasadach ogólnych, trzykrotnie odmówiła zasiedlenia lokalu zostaje skreślona z listy oczekujących.

§ 28

1. Kolejność realizacji wniosków nie obowiązuje w przypadku, gdy najemca opuszcza lokal o większej powierzchni, zamieniając go na mniejszy oraz w przypadku wskazanym w § 9 ust. 1 pkt 2 i 5.
2. Jeżeli zamiana lokali spowoduje konieczność dostarczenia dotychczasowemu najemcy drugiego lokalu, zamiana taka poprzedzona jest pozytywną opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 29

1. Odstępstwo od kolejności określonej w § 27 ust. 4 może być zastosowane raz w danym roku kalendarzowym, wobec osoby pozostającej w szczególnie trudnej sytuacji losowej, której sprawa na wniosek Prezydenta Miasta została skierowana do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i uzyskała pozytywną opinię. Odstępstwo może być zastosowane w liczbie nie przekraczającej 5% lokali odzyskanych w roku poprzednim - z wyłączeniem pomieszczeń, które zadysponowano w ramach powiększenia przedmiotu najmu.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa na koniec każdego kwartału przedstawia listę osób uprawnionych do wskazania im poza kolejnością lokali, o których mowa § 27 ust. 4.
3. Przed skierowaniem wniosku do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową podlega on weryfikacji według punktacji określonej w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sprawdza prawidłowość zastosowanej punktacji i pozytywnie opiniuje sprawy, które uzyskały największą ilość punktów.
4. W przypadku, gdy wnioski uzyskały jednakową ilość punktów, o pozytywnej opinii decyduje głosowanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
5. Osoba, w stosunku do której odstąpiono od kolejności realizacji wniosku i jednocześnie odmówiła trzykrotnie przyjęcia propozycji a inni je przyjęli, kolejną ofertę otrzymuje na zasadach ogólnych.

§ 30

1. Lokal, który nie został zaakceptowany przez 10 wnioskodawców lub koszt jego remontu przekracza 25% wartości odtworzeniowej tego lokalu mieszkalnego, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, zostanie zasiedlony po odstąpieniu od zasad określonych w § 27 ust. 4.
2. Dane lokalu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu wraz z informacją o kosztach jego remontu będą wywieszane w gablotach wydziału właściwego do spraw mieszkalnictwa Urzędu Miejskiego. W ciągu 14 dni od daty wywieszenia osoby zainteresowane przyjęciem takiego lokalu zgłaszają swoją ofertę. Warunkiem przyjęcia oferty jest wcześniejsze złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Szczecin.
3. Spośród zainteresowanych będzie wybrana ta osoba, której wniosek najdłużej oczekuje na realizację.

Rozdział XII

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 31

Gmina Szczecin zawrze umowy najmu lokalu na dotychczasowych zasadach z osobami, których wnioski do dnia 9 lipca 2001r. uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 32

1. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Gmina Szczecin dokona weryfikacji wniosków osób ubiegających się w kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu, w oparciu o kryteria zawarte w niniejszej uchwale, w terminie 8 miesięcy od dnia wejścia w życie przedmiotowej uchwały, z zastrzeżeniem ust. 2
2. W stosunku do osób, które do 9 lipca 2001r. złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego lub lokalu wymagającego przeprowadzenia remontu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin, odstępuje się od warunku przewidzianego w § 2 ust. 1 pkt 2.
3. Ankiety weryfikacyjne zostaną rozesłane do osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin w ciągu 2 miesięcy od dnia wejścia w życie przedmiotowej uchwały.
4. Osoba, która nie złożyła ankiety weryfikacyjnej w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia jej odpowiedniego formularza zostaje skreślona z listy oczekujących.
5. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji wniosków, okaże się, że osoby nie spełniają w myśl niniejszej uchwały warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin, zostają one skreślone z listy oczekujących.

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Szczecina.

§ 34

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecina
Dominik Górski

Załącznik nr 1
do uchwały nr XLIII/911/01
Rady Miasta Szczecina
z dnia 24 września 2001 r.

Regulamin pracy komisji do spraw przydziału pracowni artystycznych.

§ 1

1. Wynajmując pracownie artystyczne należy uwzględnić w szczególności następujące preferencje:
 - 1) dla pracowni malarskich, graficznych, multimedialnych - lokale o dobrym oświetleniu naturalnym, np. adaptowane poddasza,
 - 2) dla pracowni rzeźbiarskich - lokale wolnostojące lub usytuowane na parterze, bez bliskiego sąsiedztwa innych lokali,
 - 3) dla pracowni fotograficznych - dopuszczalne lokale o słabym oświetleniu naturalnym (np. sutereny)
2. Komisja rozpatrując wniosek twórcy o najem pracowni artystycznej uwzględnia:
 - 1) brak tytułu do lokalu będącego pracownią artystyczną,
 - 2) udokumentowaną aktywną działalność twórczą i wystawienniczą,
 - 3) otrzymane nagrody i wyróżnienia,
 - 4) recenzje i omówienia twórczości,
 - 5) opinie z uczelni lub innych ciał opiniotwórczych.

§ 2

1. W wyniku głosowania komisja wskazuje osobę, z którą ma być zawarta umowa najmu.
2. Głosowanie odbywa się jawnie. Rozstrzygnięcia podejmowane są przez komisję zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy powołanego składu komisji.
3. W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos Przewodniczącego.

§ 3

1. Komisja zwoływana jest przez Przewodniczącego, w zależności od potrzeb.
2. Wnioski mogą być składane najpóźniej do dnia poprzedzającego posiedzenie komisji.
3. Wnioski winny zawierać w szczególności:
 - 1) uzasadnienie,
 - 2) wskazanie lokalu, o który występuje wnioskodawca,
 - 3) poświadczenie aktualnych warunków mieszkaniowych,
 - 4) życiorys artystyczny.
4. Wnioski niekompletne lub złożone po terminie są przez komisję odrzucane.

§ 4

1. Z posiedzenia komisji sporządza się protokół, który zatwierdza Prezydent Miasta, a rozstrzygnięcie komisji podawane jest do wiadomości zainteresowanych.
2. Decyzja komisji jest ostateczna i stanowi podstawę zawarcia umowy najmu.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLIII/911/01
Rady Miasta Szczecina
z dnia 24 września 2001 r.

Zasady punktacji

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
Powierzchnia aktualnie zajmowanego lokalu przypadająca na jedną osobę	1) poniżej 3 m ²	10 pkt	W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół
	2) 3,01-4,00 m ²	8 pkt	
	3) 4,01-5,00 m ²	5 pkt	
	4) 5,01-7,00 m ²	2 pkt	
Bezdomność	Osoby:		Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi
	1) samotne	5 pkt	
	2) z dziećmi	10 pkt	
Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) dewastacja lokalu	- 10 pkt	1) punkty ujemne aktualizowane raz do roku do dnia 20 listopada

Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) dewastacja lokalu	- 10 pkt	1) punkty ujemne aktualizowane raz do roku do dnia 20 listopada 2) zakłócanie porządku domowego musi być udokumentowane oświadczeniami sąsiadów, pracowników socjalnych, pracowników WMi lub Straży Miejskiej
	2) zakłócanie porządku domowego	- 15 pkt	
	3) samowolne zajęcie lokalu	- 15 pkt	
Wychowankowie domów dziecka i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych	Osoby do 30 roku życia	10 pkt	
	Osoby do 20 roku życia	15 pkt	
Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy i członków jego rodziny	1) zamieszkiwanie w otoczeniu zagrażającym zdrowiu lub życiu wnioskodawcy i jego rodziny z powodu: a) patologii b) lub choroby	5 pkt	1) w rubryce "opis" wymagane potwierdzenie przez MOPR lub oświadczenia sąsiadów, z lokali bezpośrednio przylegających do lokalu wnioskodawcy 2) Potwierdzenie choroby musi nastąpić przez lekarza specjalistę bądź orzeczeniem odpowiednich Komisji. 3) Przy osobach przewlekle chorych wymagane jest określenie momentu zachorowania oraz dowody stwierdzające ciągłość występowania choroby 4) Nie sumuje się punktów za poszczególne schorzenia oraz poszczególnych członków rodziny dotkniętych schorzeniami 5) W wypadku zbiegu pkt a) i pkt b) w rubryce "opis" nie sumuje się punktów
Okres oczekiwania	1) poniżej 5 lat	1 pkt za każdy pełny rok oczekiwania	1) okres oczekiwania jest liczony w latach, począwszy od roku następnego po złożeniu wniosku, z wyjątkiem pkt 2 2) osobom, które złożyły wniosek w styczniu roku kalendarzowego - liczony jest cały rok
	2) pełne 5 lat	7 pkt	
	3) każdy następny rok	dotatkowo 1 pkt za każdy następny rok	
Stan rodzinny, stosunki rodzinne	1) za każde dziecko w rodzinie w wieku do 18 lat	1 pkt	1) separację, orzeczoną wyrokiem sądu, traktuje się tak samo jak rozwód 2) punktacja z rubryki "opis" nie jest sumowana
	2) osoby samotnie wychowujące dziecko, za każde z nich	2 pkt	
	3) zamieszkiwanie z rozwiedzionym małżonkiem	1 pkt	
Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) lokal o złym stanie technicznym	5 pkt	1) lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu, lokal w którym występuje wilgoć i grzyby oraz w którym stosowana jest obniżka czynszu ze względu na zły stan techniczny urządzeń. <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>
	2) zamieszkiwanie w lokalu wspólnym	3 pkt	
	3) zamieszkiwanie w lokalu na zasadach podnajmu	5 pkt	

			2) Ad3 chodzi o podnajem usankcjonowany zawartą na piśmie umową
--	--	--	---