

## **Uchwała Nr XI/107/95**

### **Rady Miejskiej W Szczecinie**

**z dnia 15 maja 1995 r.**

**w sprawie** przyjęcia do realizacji "Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności"

Na podstawie art. 5 ust. 3 i art. 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych ( Dz.U.Nr 105 , poz. 509 w związku z art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym ( Dz.U.Nr. 16 poz.95 z 1990 r. z późniejszymi zmianami).

#### **Rada Miejska w Szczecinie**

**uchwała , co następuje :**

#### **§ 1.**

Mieszkaniowy zasób gminy Szczecin jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej . Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem według zasad określonych niniejszą uchwałą.

#### **§ 2.**

- I. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może zostać zawarta z osobą , która :
  - A. nie posiada tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego i znajduje się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
  - B. wykonała remont lokalu zgodnie z wcześniej zawartą umową o wykonanie prac remontowych ,
  - C. wykonała adaptację ( nadbudowę , rozbudowę lub przebudowę ) poddasza budynku na lokal mieszkalny w ramach wcześniej zawartej umowy ,
  - D. została wskazana przez Zarząd Miasta ,
  - E. zamieszkiwała z najemcą aż do chwili jego śmierci na podstawie umowy o podnajem w zamian za opiekę , zawartej za zgodą właściwego organu administracji , do dnia 11 listopada 1994 r.
  - F. jest uprawniona z mocy ustawy do lokalu zamiennego,
  - G. zajmuje w związku z decyzją administracyjną lokal mieszkalny w nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej, której wypowiedziano najem w trybie art. 56 ust. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,
  - H. jest upoważniona z mocy prawa.

**2. 1)** Umowę o wykonanie prac remontowych zarządca budynku zawiera z osobą wskazaną przez Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego według kolejności określonej w § 10.

- I. Wskazanie , o którym mowa w ust.2 pkt.1) niniejszego paragrafu może uzyskać osoba , która :
  - A. nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego mieszkania ( z wyłączeniem lokali socjalnych ),
  - B. b)jest zameldowana na pobyt stały w Szczecinie od co najmniej jednego roku,
  - C. lub jest zameldowana w Szczecinie na pobyt czasowy i jest zatrudniona na podstawie umowy na czas nieokreślony.
- II. Mieszkanie przeznacza się do oddania w najem w trybie określonym w ust. 1 lit. a) i ust. 2 niniejszego paragrafu , jeżeli wartość niezbędnych nakładów na wykonanie prac remontowych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania wynosi nie mniej niż 15 % wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wysokość nakładów określa zarządca budynku w porozumieniu z biegłym rzeczoznawcą. Za prace remontowe w rozumieniu niniejszego paragrafu uważa się równie eż modernizację mieszkania polegającą na zmianie systemu ogrzewania na mniej uciążliwy dla środowiska naturalnego , bądź wyposażeniu mieszkania w pomieszczenia i instalacje higieniczno - sanitarne.

**3. 1)** Umowę o wykonanie nadbudowy budynku ( adaptacja poddasza) w budynku, w którym nie wyodrębniono własności lokali zarządca budynku zawiera z osobą wskazaną przez Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego.

2. Skierowanie do zawarcia umowy o prace adaptacyjne może uzyskać osoba oczekująca na uzyskanie lokalu w wyniku adaptacji przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały , jeżeli wskaże poddasze dotychczas nie zakwalifikowane do adaptacji , a mieszczące się w budynku , gdzie nie ma odrębnej własności lokalu .
3. Skierowanie do zawarcia umowy o prace adaptacyjne może uzyskać osoba , która wskaże nie zakwalifikowane dotychczas do adaptacji poddasze budynku ,w którym nie ma wyodrębnionych nieruchomości lokalowych i uzyska akceptacje wszystkich najemców lokali mieszkalnych.
4. Poprzez wskazanie rozumie się dostarczenie opinii techniczno - budowlanej stwierdzającej możliwość wykonania nadbudowy budynku , którego lokalizacja jest zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego.

**4.** Zarząd Miasta może skorzystać z możliwości , o której mowa w ust.1 lit. d) niniejszego paragrafu po uzyskaniu pozytywnych opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i właściwej komisji Rady Miejskiej . Komisja Gospodarowania Mieniem Komunalnym ustala corocznie ilość lokali , które mogą być oddawane w najem w wyżej wymienionym trybie , w ilości nie przekraczającej 5% mieszkań zasiedlonych w roku poprzednim.

**5.** Powierzchnia pokoi lokalu mieszkalnego oddawanego w najem w trybie określonym w ust. lit. a) , b), c), d) niniejszego paragrafu powinna wynosić nie więcej niż 15 m<sup>2</sup> na jednego członka gospodarstwa domowego . W przypadku osoby samotnej dopuszcza się oddanie w najem lokalu mieszkalnego o powierzchni pokoi do 30 m<sup>2</sup> , a w przypadku małżeństwa bezdzietnego do 45 m<sup>2</sup>. Normy , o których mowa mogą być przekroczone w przypadku określonym w ust. 1 lit. a) niniejszego paragrafu jeżeli mieszkanie ze względu na nieatrakcyjność nie zostało zaakceptowane przez 10 wnioskodawców , lub koszt jego remontu przekracza 25 % wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

### § 3.

- I. Umowę najmu lokalu socjalnego zarządca budynku zawiera z osobą wskazaną przez Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego na okres nie dłuższy niż 24 miesiące.
- II. Wskazanie , o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu może uzyskać osoba :
  - A. nie posiadająca tytułu prawnego do zajmowania innego mieszkania , 80 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych . W uzasadnionych przypadkach wielkości te mogą być podwyższone do odpowiednio 120% i 100% najniższej emerytury.
  - B. uprawniona z mocy orzeczenia sądu.
- III. Jako lokal socjalny może zostać wynajęte mieszkanie wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego miasta Szczecina , które :
  - A. wyposażone jest w nie więcej niż dwa czynniki spośród następujących :
    1. - instalacja wodno - kanalizacyjna
    2. - w.c
    3. - łazienka
    4. - gaz przewodowy
    5. - centralne ogrzewanie
  - B. zapewnia do 7 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego najemcy. Dopuszcza się oddanie w najem osobie samotnej lokalu socjalnego o powierzchni pokoi do 14 m<sup>2</sup> , a w przypadku małżeństwa bezdzietnego do 21 m<sup>2</sup>.
- IV. Czynsz za najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości 0,5 czynszu regulowanego ustalonego dla danego lokalu.
- V. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego dokonując skierowania , o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zobowiązany jest udzielić informacji o skutkach prawnych upływu czasu na jaki zawarta będzie umowa najmu lokalu socjalnego.
- VI. Część lokalu mieszkalnego nie może być wynajęta jako lokal socjalny osobie , o której mowa w ust. 2 pkt b) niniejszego paragrafu.

### § 4.

1. Lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> może zostać oddany w najem za czynsz wolny.
2. Najemca lokalu , o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu wyłaniany jest w drodze przetargu otwartego , w którym kwotą wywoławczą jest równowartość czynszu regulowanego obliczonego dla danego lokalu.
3. Lokale przeznaczone do oddania w najem w trybie określonym w niniejszym paragrafie wyznacza Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarowania Mieniem Komunalnym.

### § 5.

- I. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego:
  - A. wyraża zgodę na zamianę lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
  - B. wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osobie będącej stroną umowy zamiany, która przekazuje dotychczasowemu najemcy lokalu mieszkalnego lokal nie wchodzący do mieszkaniowego zasobu Miasta.

- II. Jeżeli najemca ( członek spółdzielni , właściciel ) posiadający dotychczas jedno mieszkanie uzyskuje w wyniku zamiany więcej mieszkań , ich najemcami mogą zostać osoby o których mowa w art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych .
- III. Zamiany lokalu mieszkalnego poprzez skierowanie do zawarcia umowy najmu innego lokalu mieszkalnego może dokonać Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego na wniosek najemcy , który :
  - A. nie kwalifikuje się do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu ,
  - B. jest inwalidą wojennym , osobą ociemniałą lub inną osobą niepełnosprawną zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb ,
  - C. ubiega się o zmianę miejsca zamieszkania z ważnych powodów zdrowotnych lub rodzinnych ,
  - D. zajmuje lokal , który w wyniku małżeństwa , urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi ( 5 m<sup>2</sup> ).
- IV. Zamiany lokalu socjalnego poprzez skierowanie do zawarcia umowy najmu innego lokalu socjalnego może dokonać Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego na wniosek najemcy jeżeli :
  - A. wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwałe kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu ,
  - B. w wyniku małżeństwa , urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi ( 5 m<sup>2</sup> ).
- V. 1) Zobowiązuje się Zarząd Miasta do przygotowania projektu utworzenia przy Wydziale Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego Biura Zamiany Mieszkań.  
  
2) Zadaniem biura jest zbieranie ofert dotyczących zamiany lokali mieszkalnych . ich systematyzowanie i prowadzenie ewidencji , udzielanie pełnej informacji w tym zakresie, jak również świadczenie poradnictwa.

## § 6.

1. Najemca części lokalu mieszkalnego ma prawo do uzyskania prawa najmu pozostałej wolnej części lokalu.
2. W razie ubiegania się o powiększenie przedmiotu najmu w trybie , o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu więcej niż przez jednego najemcę , o sposobie zagospodarowania zwolnionej części lokalu decyduje Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## § 7.

1. Najemca lokalu mieszkalnego ( z wyjątkiem lokali , o których mowa w § 2 ust. 1 pkt. b) i c) przed objęciem w posiadanie lokalu wpłaca kaucję w wysokości 20 - krotnego czynszu.
2. Zarząd Miasta określi zasady , w których kaucja może być zmniejszona lub nie pobierana. Zasady te muszą być pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Gospodarowania Mieniem Komunalnym.

3. Środki uzyskiwane przez zarządcę budynku w ramach kaucji gromadzone są na odrębnym oprocentowanym rachunku bankowym . Kaucja wraz z oprocentowaniem zwracana jest najemcy z chwilą ustania stosunku najmu i przekazania w należywym stanie lokalu zarządcy budynku.

## **§ 8.**

- I. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego wyda , z zastrzeżeniem ust.3 niniejszego paragrafu , skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osobom, które zamieszkują bez tytułu prawnego w mieszkaniu komunalnym co najmniej od dnia 11 listopada 1992 r. , dotychczas nie zalegały z opłatami za korzystanie z mieszkania dłużej niż 2 okresy płatności i we właściwy sposób korzystają z lokalu.
- II. Na wniosek Społecznej Komisji Mieszkaniowej Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego może skierować do zawarcia umowy najmu inną osobę niż określona w ust. 1 , która zamieszkuje w mieszkaniu komunalnym co najmniej do dnia 11 listopada 1994 r.
- III. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego może odstąpić od wykonania czynności , o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu , jeżeli :
  - A. mieszkanie zamieszkiwane jest po dniu 11 listopada 1989 r. i powierzchnia pokoi przekracza normy powierzchni określone w § 2 ust. 5.
  - B. zamieszkiwane jest w wyniku samowolnego zajęcia .
- IV. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w art. 8 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, jeżeli stosunek najmu z jego dotychczasowym najemcą ustał.

## **§ 9.**

1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska na wniosek Prezydenta Miasta - spośród osób delegowanych przez merytoryczne komisje Rady Miejskiej - w składzie nie większym niż 12 członków.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wybiera przewodniczącego spośród swojego grona i działa na podstawie regulaminu przyjętego przez Radę Miejską.

## **§ 10.**

1. Potrzeby mieszkaniowe osób , których wnioski umieszczone zostały na ostatecznych listach  
na rok 1994 zaspakajane są poprzez zawarcie umowy najmu
2. 1) Wnioski o oddanie w najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego na podstawie § 2 ust.1 lit.a) , b), c), d) ; § 3 ust.2 lit a) i § 5 ust. 3 i 4 realizowane są według kolejności

wynikającej z daty złożenia wniosku.

2) Odstępstwo od kolejności realizacji wniosków określonej w ust.1 niniejszego paragrafu może być zastosowane wobec osoby pozostającej w szczególnie trudnej sytuacji losowej, która na wniosek Prezydenta Miasta uzyskała pozytywną opinię Komisji Gospodarowania Mieniem Komunalnym .

3) Odstępstwo od kolejności określone w pkt. 2) niniejszego ustępu może być zastosowane w liczbie nie przekraczającej 5 % zasiedlonych w roku poprzednim mieszkań komunalnych.

**3.** Wnioski o przydział zastępczego pomieszczenia mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego zarejestrowane w Wydziale Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego do dnia 11 listopada 1994 r. realizowane są zgodnie z niniejszą uchwałą i wolą wnioskodawcy poprzez oddanie w najem lokalu socjalnego lub mieszkalnego.

#### **§ 11.**

**1.** Umowę najmu pracowni artystycznej zarządca budynku zawiera z osobą wskazaną przez Wydział Edukacji, Kultury, Sportu i Turystyki.

**2.** Zarząd Miasta określi zasady przydziału pracowni artystycznych.

#### **§ 12.**

Ilekoć w uchwale używa się terminu " zarządca " należy przez to rozumieć wynajmującego tj. właściwą Administrację Budynków Komunalnych.

#### **§ 13.**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

#### **§ 14.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w sposób miejscowo przyjęty.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Zalewski