

**Uchwała Nr VII/329/99
Rady Miasta Szczecina
z dnia 29 marca 1999 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 02 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity DzU nr 120, poz. 787, DzU nr 162, poz. 1119 z 1998r.) w związku z art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (DzU z 1996r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622 oraz 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)

**Rada Miasta w Szczecinie
uchwala , co następuje :**

Rozdział I

§ 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.

Rozdział II

Zasady ogólne

§ 2.

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może zostać zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego i znajduje się w trudnych warunkach mieszkaniowych po spełnieniu jednego z niżej wymienionych warunków:
 1. wykonała remont lokalu zgodnie z wcześniej zawartą umową o wykonanie prac remontowych,
 2. wykonała adaptację (nadbudowę , rozbudowę lub przebudowę) poddasza lub innych części wspólnych budynku na lokal mieszkalny w ramach wcześniej zawartej umowy,
 3. została wskazana przez Zarząd Miasta, o ile powierzchnia mieszkania oddanego w najem w tym trybie przekracza 80 m² czynsz najmu ustala się zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2.
 4. jest uprawniona z mocy ustawy do lokalu zamiennego,
 5. zajmuje na mocy decyzji administracyjnej lokal mieszkalny w nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej i której wypowiedziano najem w trybie art. 56 ust. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,
 6. jest upoważniona z mocy prawa.
 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.
 2. Wskazanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1) niniejszego paragrafu może uzyskać osoba pełnoletnia, która :
 - a. nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego mieszkania (z wyłączeniem lokali socjalnych),

- b. jest zameldowana na pobyt stały w Szczecinie od co najmniej jednego roku,
 - c. lub jest zatrudniona na podstawie umowy na czas nieokreślony co najmniej od jednego roku,
 - d. została wskazana przez Zarząd Miasta, o ile powierzchnia mieszkania oddanego w najem w tym trybie przekracza 80m² czynsz najmu ustala się zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2)
3. Mieszkanie przeznaczane się do oddania w najem w trybie określonym w ust. 1 pkt 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu, jeżeli wartość brutto niezbędnych nakładów na wykonanie prac remontowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wynosi nie mniej niż **20** % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wysokość nakładów określa zarządca budynku w porozumieniu z biegłym rzeczoznawcą. Za prace remontowe w rozumieniu niniejszego paragrafu uważa się również modernizację mieszkania polegającą na zmianie systemu ogrzewania na mniej uciążliwy dla środowiska naturalnego, bądź wyposażeniu mieszkania w pomieszczenia i instalacje higieniczno – sanitarne.
- 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 akceptację zarządcy.
 - 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 pkt 3 niniejszego paragrafu po uzyskaniu opinii właściwej merytorycznie Komisji Rady Miasta, w ilości nie przekraczającej 5% mieszkań uzyskanych w roku poprzednim
5. Powierzchnia pokoi lokalu mieszkalnego oddawanego w najem w trybie określonym w ust. 1 pkt 1 i 3 niniejszego paragrafu powinna wynosić nie więcej niż 15 m² na jednego członka gospodarstwa domowego. W przypadku osoby samotnej dopuszcza się oddanie w najem lokalu mieszkalnego o powierzchni pokoi do 30 m², a w przypadku małżeństwa bezdzietnego do 45 m². Normy, o których mowa mogą być przekroczone w przypadku określonym w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu jeżeli mieszkanie ze względu na nieatrakcyjność nie zostało zaakceptowane przez 10 wnioskodawców, lub koszt jego remontu przekracza 25 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Jeżeli mieszkanie to nie zostanie zagospodarowane w sposób, o którym wyżej mowa, Wydział Budynków i Lokali Komunalnych może po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej odstąpić od stosowania zasad określonych w paragrafie dziesiątym niniejszej uchwały. Dane o lokalu, o którym mowa w niniejszym ustępie wraz z informacją o kosztach jego remontu będą wywieszane w gablotach Urzędu Miejskiego i w ciągu 14 dni od daty wywieszenia osoby zainteresowane przyjęciem lokalu zgłaszają swoją ofertę. Warunkiem przyjęcia oferty jest wcześniejsze złożenie

wniosku o lokal do remontu i przyjęcie go do realizacji. Spośród zainteresowanych będzie wybrana ta osoba, której wniosek najdłużej oczekuje na realizację.

Rozdział III

Lokale socjalne

§ 3.

1. 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.
2. Wskazanie, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu może uzyskać osoba, która spełnia jeden z niżej wymienionych warunków :
 1. nie posiadająca tytułu prawnego do zajmowania innego mieszkania, której dochód nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych, na każdą osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania W uzasadnionych przypadkach wielkości te mogą być podwyższone do odpowiednio 170 % i 90 % najniższej emerytury.
 2. uprawniona z mocy orzeczenia sądu,
 3. utraciła tytuł prawny do lokalu komunalnego lecz sprawuje opiekę nad osobą nieletnią.
3. Jako lokal socjalny może zostać wynajęte mieszkanie wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego miasta Szczecina, które :
 1. wyposażone jest w nie więcej niż dwa czynniki spośród następujących :
 - instalacja wodno – kanalizacyjna
 - w.c
 - łazienka
 - gaz przewodowy
 - centralne ogrzewanie
 2. lub wyposażone jest w więcej czynników, o których mowa w pkt 1 niniejszego ustępu – jednakże sam lokal położony jest w tzw. lokalu wspólnym
 3. zapewnia do 7m² powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego najemcy. Dopuszcza się oddanie w najem osobie samotnej lokalu socjalnego o powierzchni pokoi do 14m², a w przypadku małżeństwa bezdzietnego do 21m².
4. Czynsz za najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości 0,5 czynszu regulowanego ustalonego dla danego lokalu.
 1. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego wydając skierowanie, 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.
 2. W przypadku przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego i przekroczenia progów dochodowych, o których mowa w § 3 ust.2, pkt 1, Wydział Budynków i Lokali Komunalnych może podpisać nową umowę na warunkach ogólnie obowiązujących.

Rozdział IV

Lokale za czynsz wolny

§ 4

1. Lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej 80 m² może zostać oddany w najem za czynsz wolny z zastrzeżeniem pkt 2
2. Najemca lokalu, o którym mowa w ust. 1, pkt 1 niniejszego paragrafu zostanie wskazany w trybie § 2 ust. 2 pkt 2 lit. d) – opłaca czynsz najmu ustalony w drodze negocjacji na poziomie nie mniejszym niż czynsz regulowany.
2. Najemca lokalu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu wyłaniany jest w drodze przetargu ustnego, w którym kwotą wywoławczą jest równowartość czynszu regulowanego obliczonego dla danego lokalu.
3. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego wskazuje lokale przeznaczone do oddania w najem za czynsz wolny w trybie określonym w niniejszym paragrafie. O wyznaczonych lokalach informuje właściwą komisję Rady Miasta, która w terminie 14 dni wyraża swoją pisemną opinię. Brak opinii oznacza akceptację przeznaczenia danych lokali do oddania w najem za czynsz wolny

Rozdział V

Zamiana międzylokatorska i z urzędu

§ 5

1. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego :
 1. wyraża zgodę na zamianę lokali mieszkalnych o czynszu regulowanym i lokali socjalnych,
 2. wyraża zgodę na zamianę lokali mieszkalnych na inne nieruchomości,
 3. 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.
2. 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.
3. 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 :
 1. nie kwalifikuje się do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu,
 2. jest inwalidą wojennym, osobą ociemniałą lub inną osobą niepełnosprawną zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb,
 3. ubiega się o zmianę miejsca zamieszkania z ważnych powodów zdrowotnych lub rodzinnych,
 4. zajmuje lokal, który w wyniku małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m²).
4. 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 :
 1. wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwale kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu,

2. w wyniku małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m²).

Rozdział VI

Powiększenie przedmiotu najmu

§ 6.

1. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego może skierować najemcę części lokalu mieszkalnego do zawarcia aneksu odnośnie powiększenia przedmiotu najmu o wolną część lokalu.
2. Skierowanie, o którym mowa w ust. 1 może również uzyskać najemca lokalu mieszkalnego, do którego bezpośrednio przylega wolne pomieszczenie (nie więcej niż jeden pokój) nie będące samodzielnym lokalem mieszkalnym.
3. W razie ubiegania się o powiększenie przedmiotu najmu w trybie, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 2 niniejszego paragrafu, więcej niż przez jednego najemcę, o sposobie zagospodarowania zwolnionej części lokalu decyduje Wydział Budynków i Lokali Komunalnych po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. W razie zwolnienia się części lokalu Wydział Budynków i Lokali Komunalnych UM może wskazać lokal zamienny najemcy pozostałej części lokalu.
5. Koszty remontu uzyskanych dodatkowo pomieszczeń ponosi najemca bez możliwości żądania ich zwrotu.

Rozdział VII

Kaucja

§ 7.

1. Najemca lokalu mieszkalnego (z wyjątkiem lokali przeznaczonych do remontu na własny koszt, lokali mieszkalnych uzyskanych przez adaptację poddasza budynku lub innych części wspólnych budynku, lokali uzyskanych w wyniku rozgęszczenia oraz w przypadku osób, o których mowa w §10 ust. 3 pkt 4 i § 3 ust. 5, pkt. 2) przed objęciem w posiadanie lokalu wpłaca kaucję w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
2. Regulamin pobierania kaucji zawiera [załącznik nr 1](#) do niniejszej uchwały stanowiący jej integralną część.
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 należyтым stanie lokalu zarządcy budynku.

Rozdział VIII

Legalizacja

§ 8.

1. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego może wydać, z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu, skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osobom, które zamieszkują bez tytułu prawnego w lokalu co najmniej **od 31 grudnia 1995r.** i nie zalegają z opłatami za jego korzystanie. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych może po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu osobie, która utraciła tytuł prawny w drodze prawomocnego wyroku sądowego do zajmowanego obecnie lokalu, o ile ustały przyczyny utraty uprawnień.
2. 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 niniejszego paragrafu, która zamieszkuje w mieszkaniu komunalnym co najmniej **od 31 grudnia 1998r.** Nie dotyczy to osób, którym przysługuje uprawnienie skorzystania z procedury zawartej w § 10 ust. 3 pkt 4
3. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego może odstąpić od wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, jeżeli :

1. mieszkanie zamieszkiwane jest po dniu 11 listopada 1989 r. i powierzchnia pokoi przekracza normy powierzchni określone w § 2 ust. 5.
2. zamieszkiwane jest w wyniku samowolnego zajęcia.
 1. Jeżeli najem lokalu mieszkalnego został rozwiązany na mocy porozumienia stron Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu osobom, o których mowa w art. 8 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
 2. Jeżeli najem lokalu mieszkalnego ustał z innej przyczyny niż ta, o której mowa w pkt 1 niniejszego ustępu, Wydział Budynków i Lokali Komunalnych może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu osobom, o których mowa w art. 8 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
 3. postanowienia zawarte w § 8 ust.4 pkt 1 i 2 nie dotyczą osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą

Rozdział IX

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 9.

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

Rozdział X

Zasady realizacji wniosków

§ 10.

1. Potrzeby mieszkaniowe osób, których wnioski umieszczone zostały na ostatecznych listach na rok 1994 zaspokajane są poprzez zawarcie umowy najmu.
 1. Wnioski o oddanie w najem lokalu mieszkalnego o czynszu regulowanym lub lokalu socjalnego na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1; § 3 ust. 2 pkt 1 i § 5 ust. 3 i 4 realizowane są według kolejności wynikającej z daty złożenia pierwszego wniosku przyjętego do realizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami w chwili jego złożenia. Nie zalicza się okresu oczekiwania osobom, które miały złożony wniosek o adaptację poddasza. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych może odstąpić od kolejności realizacji wniosku w przypadku zamiany lokali, kiedy najemca przechodzi z większego lokalu na mniejszy. Jeżeli zamiana jest uzależniona od dostarczenia drugiego lokalu Wydział Budynków i Lokali Komunalnych zwróci się o opinię do Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
 2. Odstępstwo od kolejności realizowania 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 Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
 3. Odstępstwo od kolejności określonej w pkt. 2) niniejszego ustępu może być zastosowane w liczbie nie przekraczającej 5 % uzyskanych w roku poprzednim lokali - z wyłączeniem pojedynczych pomieszczeń mających bezpośrednie wejście z klatki schodowej i pokoi w lokalach wspólnych.
 4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wydając opinię, o której mowa w pkt. 2, działa w następującym trybie :
 - sprawy , w których wniosek Prezydenta Miasta sporządzony został do dnia 15 marca danego roku przekazywane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej do dnia 15 kwietnia,

- sprawy , w których wniosek Prezydenta Miasta sporządzony został do dnia 15 września danego roku , przekazywane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej do dnia 15 października,
 - Społeczna Komisja Mieszkaniowa wyraża opinię nie później niż odpowiednio do 15 czerwca i 15 grudnia danego roku.
1. 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 o ile wnioskodawca nie posiadał w okresie od złożenia wniosku do chwili jego realizacji tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 2
 2. o ile wnioskodawca w okresie od daty złożenia wniosku do chwili jego realizacji posiadał tytuł prawny do lokalu, skierowanie do zawarcia umowy o najem Wydział Budynków i Lokali Komunalnych, może wydać po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej
 3. osobom, które na podstawie przepisów prawa lokalowego z dnia 10 kwietnia 1974r. (tekst jednolity DzU nr 30 , poz. 165 z 1987r z późniejszymi zmianami) zawarły umowę o opiekę, jako datę złożenia wniosku o wskazanie lokalu socjalnego lub lokalu mieszkalnego w zamian za remont Wydział Budynków i Lokali Komunalnych, może uznać za zgodą Społecznej Komisji Mieszkaniowej – datę zawarcia umowy opiekuńczej
 4. osobom, które złożyły wniosek o lokal komunalny przed 11 listopada 1994r., a które weszły w posiadanie lokalu komunalnego, Wydział Budynków i Lokali Komunalnych może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. W takim przypadku remont tego lokalu wykonuje przyszły najemca bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów.
4. Osobie, która trzykrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego lub socjalnego kolejna propozycja zostanie przedłożona w terminie jednego roku od daty ostatniej odmowy. Czterokrotna odmowa upoważnia Wydział Budynków i Lokali Komunalnych do skreślenia wnioskodawcy z listy oczekujących na przydział mieszkania komunalnego. Osoba, w przypadku której odstąpiono od kolejności realizacji wniosku, a jednocześnie odmówiła przyjęcia 2 lokali mieszkalnych lub socjalnych, kolejną ofertę zawarcia umowy najmu otrzymuje na zasadach ogólnych, jednak z możliwością tej Wydział Budynków i Lokali Komunalnych może skorzystać po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział XI

Pracownia artystyczna

§ 11.

1. Umowę najmu pracowni artystycznej zarządca budynku zawiera z osobą wskazaną przez Wydział Kultury Urzędu Miejskiego.
2. Zarząd Miasta określa zasady przydziału pracowni artystycznych po zasięgnięciu opinii merytorycznej Komisji Rady Miasta.

Rozdział XII

Lokale po eksmisjach

§ 12.

1. W przypadku odzyskania lokalu komunalnego w wyniku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego (eksmisji) Wydział Budynków i Lokali Komunalnych może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu z innym najemcą samodzielnego lokalu komunalnego po spełnieniu następujących warunków:
 1. pokrycia zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu bez odsetek,

2. wykonania remontu bez możliwości żądania zwrotu jego kosztów,
3. zdania uprzednio zajmowanego lokalu wolnego od osób i rzeczy.
2. W przypadku złożenia ofert na odzyskany w ten sposób lokal przez więcej niż jednego najemcę, wybrany będzie ten najemca lokalu, którego powierzchnia mieszkalna będzie największa.
3. W przypadku braku zainteresowania, do zamiany mogą przystąpić także najemcy lokali tzw. "wspólnych" na w/w warunkach.
4. Informacje o odzyskanych w ten sposób lokalach będą wywieszane 1 i 15 każdego miesiąca na tablicy ogłoszeń w Wydziale Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego. Informacje podawane będą do wiadomości przez siedem dni. Po tym terminie w ciągu następnych trzech dni nastąpi wskazanie przyszłego najemcy.

Rozdział XIII

Niepełnosprawni

§ 13

1. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych UM wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lub przeprowadzenia gruntownego remontu osobom niepełnosprawnym lub rodzinom z dzieckiem niepełnosprawnym. Skierowanie wydawane jest odnośnie lokali położonych na najniższych kondygnacjach budynku.
2. Skierowanie, o którym mowa ust. 1 wydawane jest niezależnie od aktualnie realizowanych wniosków z danego rocznika, biorąc pod uwagę najdłużej oczekujące wnioski.
3. Zasady i tryb przeznaczania lokali mieszkalnych dla osób wymienionych w ust. 1 reguluje [załącznik nr 2](#) do niniejszej uchwały stanowiący jej integralną część.

Rozdział XIV

Rodzinne Domy Dziecka

§ 14

1. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych może przekazać rocznie dwa lokale będące w dyspozycji gminy na prowadzenie Rodzinnych Domów Dziecka.
2. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych może przekazać rocznie 10 lokali mieszkalnych dla pełnoletnich wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo – wychowawcze na terenie gminy Szczecin. Skierowanie do zawarcia umowy najmu Wydział Budynków i Lokali Komunalnych wydaje po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział XV

Kryteria dochodowe

§ 15

1. Ustala się następujące progi dochodowe umożliwiające wydanie skierowania bądź upoważnienia do zawarcia umowy najmu:
 1. w przypadku lokali socjalnych, dochód brutto nie może przekroczyć 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80% w gospodarstwach wieloosobowych. Uregulowanie szczególne zawarte jest w § 3 ust.2 pkt 1 niniejszej uchwały.
 2. w przypadku lokali o czynszu regulowanym do 3% wartości odtworzeniowej lokalu:
 - a. dochód w gospodarstwie jednoosobowym musi przekroczyć 150% najniższej emerytury, jednakże nie może być wyższy niż 0,7 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie – zwiększonego odpowiednio do 20%

- b. dochód w gospodarstwie dwuosobowym musi przekroczyć 80% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie domowym, jednakże nie może przekroczyć 0,7 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie - zwiększonego do 80%
 - c. w gospodarstwach wieloosobowych, dochód musi przekroczyć 80% najniższej emerytury na każdą osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania, jednakże dochód ten nie może przekroczyć 0,7 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie - zwiększonego odpowiednio do 40% na każdą osobę.
2. dochód wymieniony w pkt. 1 i 2 dotyczy wielkości ogłoszonych przed zawarciem umowy najmu.

Rozdział XVI

Przepisy końcowe

§ 16

Ileokroć w uchwale używa się terminu "zarządca" należy przez to rozumieć wynajmującego, tj. właściwy Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych lub Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

§ 17

Traci moc obowiązującą Uchwała [Nr XI/107/95](#) Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 15 maja 1995r. w sprawie przyjęcia do realizacji "Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności".

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Szczecina.

§ 19

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

Przewodniczący

Janusz Chudzyński

Rady

Załącznik nr 1

REGULAMIN

W SPRAWIE KAUCJI ZABEZPIECZAJĄCYCH POKRYCIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

§ 1

Kaucję zabezpieczającą pokrycie należności gminy z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, zwanego dalej "kaucją" pobiera się od najemców lokali mieszkalnych zgodnie z art. 6a ustawy z dnia 02.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz § 7 uchwały Rady Miasta, której niniejszy regulamin stanowi integralną część.

§ 2

Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję na konto zarządcy po otrzymaniu skierowania bądź upoważnienia do zawarcia umowy, a przed jego zasiedleniem.

§ 3

Kaucja przetrzymywana jest przez właściwego zarządcę na wydzielonym rachunku bankowym wg zasad ustalonych z bankiem.

§ 4

Od wpłacenia kaucji zwolnione są:

1. osoby, o których mowa w § 7 ust.1 przedmiotowej uchwały,
2. najemcy dokonujący zamiany międzylokatorskiej lub z urzędu,
3. osoby kierowane do zawarcia umowy najmu na lokal zamienny na czas oczekiwania na remont swojego lokalu

4. osoby kierowane do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
5. osoby samotne opuszczające Domy Dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, kierowane do zawarcia umowy najmu.

§ 5

Najemca prowadzący jednoosobowe gospodarstwo domowe, znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej, którego dochód nie przekracza 150% najniższej emerytury – wpłaca kaucję w wysokości 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu. Powyższe uregulowanie odnosi się również do najemców prowadzących wieloosobowe gospodarstwo domowe – w tym przypadku dochód na każdą osobą w rodzinie nie może przekroczyć 80% najniższej emerytury.

§ 6

Najemcy, których dochód na członka gospodarstwa domowego przekracza 80% najniższej emerytury, mogą ubiegać się o rozłożenie kaucji na raty (maksymalnie 6 rat miesięcznych), jeżeli spełniają jeden z niżej wymienionych warunków:

1. są osobami niepełnosprawnymi,
2. samotnie wychowują małoletnie dzieci,
3. przewlekle chorują lub ktoś z członków wspólnego gospodarstwa domowego przewlekle choruje, a związane są z tym niezbędne wydatki na leczenie (konieczne jest oświadczenie lekarskie),
4. najem dotyczy emerytów i rencistów powyżej 70 roku życia, a zamieszkują samotnie bądź ze współmałżonkiem – emerytem lub rencistą lub znajdującym się na jego utrzymaniu,
5. najem dotyczy rodzin wielodzietnych (więcej niż czworo dzieci),

§ 7

W przypadkach, gdy dochód na każdego członka gospodarstwa domowego przekracza 80% najniższej emerytury kaucję można rozłożyć na raty w stosunku do innych osób niż wymienione w § 6. W tym przypadku kaucję można rozłożyć maksymalnie na 3 raty.

§ 8

Najemca przy uiszczaniu kaucji może skorzystać tylko z jednego rodzaju ulgi, tj. częściowego umorzenia lub rozłożenia należności na raty.

§ 9

Kaucja podlega zwrotowi przez zarządcę w przypadku:

- a. rozwiązania umowy najmu,
- b. wykupienia lokalu przez dotychczasowego najemcę.

Zwrot kaucji następuje w wysokości odpowiadającej procentowi pobrania wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej wypłaty.

§ 10

W przypadku rozwiązania umowy najmu zwrot kaucji następuje wyłącznie po opróżnieniu lokalu i przekazaniu go wolnym od osób i rzeczy właściwemu zarządcy.

§ 11

Wynajmujący potrąca z kaucji najemcy opuszczającego lokal lub osoby, z którą umowa najmu wygasła, nie uiszczony czynsz i inne należności przypadające z tytułu najmu.

§ 12

Kaucja podlega zwrotowi, jeżeli lokal nie został przez uprawnionego zajęty. W przypadku, gdy najemca nie objął lokalu z własnej winy z kaucji może być potrącony czynsz i inne należności za okres od dnia udostępnienia lokalu.

§ 13

Wykonanie postanowień wynikających z powyższego regulaminu powierza się Dyrektorom Zarządów Budynków i Lokali Komunalnych oraz Prezesom Towarzystw Budownictwa Społecznego.

Załącznik nr 2

ZASADY I TRYB PRZEZNACZANIA LOKALI MIESZKALNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH I RODZIN Z DZIECKIEM NIEPEŁNOSPRAWNYM NIEZDOLNYM DO SAOMDZIELNEGO PORUSZANIA SIĘ

1. Warunkiem przyjęcia do realizacji wniosku o wskazanie mieszkania z zasobów komunalnych osobie niepełnosprawnej lub rodzinie z dzieckiem niepełnosprawnym niezdolnym do samodzielnego poruszania się, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, jest zarejestrowanie wniosku w Wydziale Budynków i Lokali Komunalnych.
2. Osoba niepełnosprawna, osoba całkowicie niewidoma lub rodzina z dzieckiem niepełnosprawnym, posiadająca tytuł prawny do komunalnego lokalu mieszkalnego, chcąc zamienić mieszkanie na inne, uwzględniające jej szczególne potrzeby, obowiązana jest złożyć wniosek o taką zamianę w Wydziale Budynków i Lokali Komunalnych. Wnioski te mają pierwszeństwo w realizacji.
3. Do zawarcia umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych położonych na parterach budynków lub na wyższych kondygnacjach w budynkach, które przystosowane są do potrzeb niepełnosprawnych (windy),
 - **w pierwszej kolejności** kierowane będą :
 - osoby niepełnosprawne spełniające łącznie następujące warunki :
 - uczące się lub aktywne zawodowo,
 - osoby uczestniczące w zajęciach Ośrodków Rehabilitacyjno - Wychowawczych, Warsztatach Terapii Zajęciowej oraz Zakładach Aktywizacji Zawodowej,
 - rodziny z dzieckiem niepełnosprawnym,
 - **w dalszej kolejności** - pozostali niepełnosprawni według kolejności złożenia wniosku o wskazanie mieszkania z zasobów komunalnych.
4. Warunkiem wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą niepełnosprawną lub rodziną z dzieckiem niepełnosprawnym, jest uzyskanie w tej sprawie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej Rady Miasta Szczecina oraz Rady Szczecińskiego Sejmiku Osób Niepełnosprawnych.
5. Na mieszkania dla osób niepełnosprawnych lub rodziny z dzieckiem niepełnosprawnym mogą być przeznaczane lokale mieszkalne z zasobów komunalnych:
 - a. *nie przekraczające 80 m²,*
 - b. położone w częściach parterowych budynków w obrębie całego obszaru administracyjnego miasta Szczecina z wyłączeniem rejonów, dla których miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego stanowi, że lokale mieszkalne mogą być przekształcane na lokale użytkowe,
 - c. usytuowane na wyższych kondygnacjach w budynkach przystosowanych do potrzeb niepełnosprawnych (windy).
6. Celem tworzenia zasobu lokali mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych oraz rodzin z dzieckiem niepełnosprawnym, podejmuje się następujące działania :
 - a. nowobudowane mieszkania, położone w częściach parterowych budynków są projektowane w sposób uwzględniający potrzeby osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich (szerokie drzwi, możliwości swobodnego korzystania z kuchni, łazienki, toalety, podjazdy),

- b. w budynkach mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność gminy, w których wykonywany będzie remont kapitalny :
- proponuje się dotychczasowym najemcom mieszkań na parterze lokale zamienne i po wyrażeniu przez nich zgody wskazuje się te lokale,
 - zwalniany lokal parterowy i jego otoczenie w trakcie remontu kapitalnego jest przystosowywany do potrzeb niepełnosprawnych i zasiedlany wg niniejszych zasad,
 - jeżeli najemcą lokalu mieszkalnego na parterze jest osoba niepełnosprawna lub rodzina z dzieckiem niepełnosprawnym, lokal mieszkalny i jego otoczenie dostosowuje się do potrzeb niepełnosprawnego.
7. Zagospodarowanie otoczenia budynków komunalnych realizowane będzie w sposób umożliwiający poruszanie się po osiedlu osobom niepełnosprawnym, tj. bez zbędnych barier architektonicznych dla różnych aspektów niepełnosprawności.
8. Na etapie sporządzania projektu dla budynku nowego lub remontowanego, stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, WBiLK przedstawia inwestorowi listę osób niepełnosprawnych zakwalifikowanych w pierwszej kolejności, zgodnie z niniejszymi zasadami, do otrzymania lokalu mieszkalnego, w celu uwzględnienia ewentualnych uwag tych osób.
9. Lokale mieszkalne, które przystosowane zostały do potrzeb niepełnosprawnych przy udziale środków finansowych gminy Szczecin tworzą zasób mieszkań dla niepełnosprawnych, mogą być zajmowane wyłącznie przez niepełnosprawnych wraz z rodziną i nie podlegają :
- a. zamianie - wyjątek stanowią sytuacje, w których osoba niepełnosprawna przestała korzystać z takiego lokalu. Pozostałe osoby, współzamieszkujące, są zobowiązane do zgłoszenia tego faktu wynajmującemu. Wynajmujący wskaże lokal zamienny za dotychczas zajmowany,
- b. sprzedaży.