

UCHWAŁA NR XXXVII/1099/14
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 20 stycznia 2014 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; z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; z 2012 r. poz. 951); **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 Miasto Szczecin (Dz. U. Wojew. Zachodniopomorskiego z dnia 06 czerwca 2012 r., poz. 1310, poz. 2553) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 punkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) dochodzie – rozumie się przez to dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966, 984).”;

2) w § 10 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) spełnienie warunku określonego w § 8 ust. 1 lub 2;”;

3) w § 16 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„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 oraz nie został wydzielony jako lokal socjalny w rozumieniu art. 22 ustawy.”;

4) § 17 otrzymuje brzmienie:

„W przypadku lokali wyremontowanych ze środków pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach wsparcia gminy w tworzeniu lokali socjalnych oraz wydzielonych jako lokale socjalne w rozumieniu art. 22 ustawy - 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.”;

5) § 24 otrzymuje brzmienie:

„W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina może wyrazić zgodę na zamianę. W odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin warunkiem jest zachowanie minimalnej powierzchni pokoi 5 m² na osobę.”;

6) § 25 otrzymuje brzmienie:

„Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na inne lokale, jeżeli osoby zainteresowane zamianą posiadają zgodę właścicieli lokali oraz osób pełnoletnich wspólnie zamieszkujących w lokalu.”;

7) § 26 otrzymuje brzmienie:

„1. Gmina na wniosek najemcy, który ma zawartą umowę na czas nieoznaczony może dokonać zamiany z urzędu lokalu na inny lokal po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej o co najmniej 10 m² lub mniejszy o jeden pokój,
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- 3) najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego, jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb,
- 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5 m² na osobę),
- 5) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5 m² na osobę).

2. Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu socjalnego na inny lokal socjalny po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpiło trwale kalectwo oznaczone znacznym stopniem niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a lokal jest niedostosowany do potrzeb tej osoby,
- 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m² na osobę).

3. Na wniosek najemcy, który nie spełnia warunków określonych w ust. 1 lub 2, a najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji zdrowotnej, społecznej, rodzinnej - Gmina może skierować wniosek o zamianę do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. W każdym roku kalendarzowym na ten cel Gmina przekazuje nie więcej niż 12 lokali.

4. Realizacja wniosków określonych w ust. 1 pkt 3, 4, 5 oraz ust. 2 i 3 odbywa się według daty złożenia wniosku biorąc pod uwagę wielkość gospodarstwa domowego ubiegającego się o zamianę.”;

8) § 27 otrzymuje brzmienie:

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

2. Po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej możliwa jest zamiana więcej niż jeden lokal lub zamiana z dwóch lokali na jeden.”;

9) § 36 ust.1 otrzymuje brzmienie:

„1. Projekty wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu sporządza się na dany rok kalendarzowy (w zależności od potrzeb, jednak nie rzadziej niż co 2 lata) spośród wnioskodawców, którzy w obowiązującym terminie złożyli wnioski i po zastosowaniu systemu kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania zostali umieszczeni w wykazie, z zastrzeżeniem § 39 ust. 1. Ocena wniosków dokonywana jest przez wynajmującego. Termin składania wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego określa wynajmujący.”;

10) w § 36 ust. 5 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„W terminie tym wnioskodawca ma obowiązek dostarczyć dokumenty potwierdzające okoliczności stanowiące podstawę do zmiany punktacji.”;

11) w § 37 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„Lokale mieszkalne, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt d, nie przyjęte do zasiedlenia przez osoby znajdujące się na ostatecznym wykazie mogą być wynajęte osobom, które złożyły wnioski o najem lokalu ale nie znalazły się na tym wykazie.”;

12) w § 37 dodaje się ustępy 7 i 8, które otrzymują brzmienie:

„7. W przypadku braku osób chętnych do wynajęcia lokali zgodnie z ust.6 Gmina może ogłosić publiczny nieograniczony nabór ofert o zawarcie umowy najmu. Ocena złożonych ofert będzie przeprowadzona z zastosowaniem systemu kwalifikacji punktowej, po spełnieniu warunków o których mowa w § 3.

8. Lokale wynajmowane w trybie określonym w ust. 6 i 7 otrzymają osoby z największą ilością punktów, a w przypadku równej ilości punktów decyduje losowanie.”;

13) w § 39 ust. 2 zdanie ostatnie otrzymuje brzmienie:

„Wskazanie lokalu, poprzez złożenie nie więcej niż dwóch ofert, następuje w stosunku do osób, które w chwili składania oferty spełniają kryterium dochodu, o którym mowa w § 8 i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu. Obowiązek spełnienia kryterium dochodowego oraz nie posiadania tytułu prawnego do lokalu nie dotyczy osób, które uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej w zakresie zamiany lokalu.”;

14) załącznik do uchwały nr XVIII/507/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. pn. „Kryteria oceny wg aktualnej sytuacji bytowej osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny” otrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Jan Stopyra

KRYTERIA OCENY
wg aktualnej sytuacji bytowej osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny

Lp.	KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1.	Osoby/rodziny zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu w Gminie Miasto Szczecin	1) od 3 do 5 lat 2) od 5 do 10 lat 3) powyżej 10 lat	2 4 6	– punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania – zamieszkiwanie charakteryzuje się prowadzeniem gospodarstwa domowego na terenie GMS – dokumentowanie tego faktu następuje w szczególności poprzez realizowanie obowiązku podatkowego na terenie GMS
2.	Bezdomność	1) bezdomni 2) bezdomni przebywający w schronisku lub noclegowni oraz mieszkający na terenie ROD	1 5	1) punkt nalicza się osobom bezdomnym posiadającym zaświadczenie z numerem ewidencyjnym o bezdomności z MOPR Działu Pomocy Osobom Bezdomnym 2) punkty nalicza się osobom bezdomnym posiadającym zaświadczenie z numerem ewidencyjnym jw. i zaświadczenie o tym, że w ostatnich dwóch latach poprzedzających złożenie wniosku przebywały w schronisku lub noclegowni co najmniej 6 miesięcy oraz osobom mieszkającym na terenie ROD co najmniej 2 lata przed złożeniem wniosku, co potwierdza zaświadczeniem MOPR Dział Pomocy Osobom Bezdomnym.
3.	Osoby opuszczające po osiągnięciu pełnoletniości pieczę zastępczą, uprawnione ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej do pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych.	Złożenie wniosku nie później niż do ukończenia 30 roku życia	5	Osoba dokumentuje uprawnienie do pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych zaświadczeniem z MOPR wydanym po weryfikacji takiego uprawnienia, zgodnie przepisami ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej
4.	Stan rodziny wnioskodawcy i członków jego wspólnego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	- za każde dziecko do ukończenia 18 roku życia	pierwsze dziecko 2 drugie dziecko 3 trzecie dziecko 4 każde następne 4	W przypadku dzieci przysposobionych lub umieszczonych w rodzinach zastępczych wymagany jest dokument potwierdzający powyższe

5.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego wspólnego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	1) stopień znaczny 2) stopień umiarkowany 3) stopień lekki 4) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia	5 3 1 5 <i>(w przypadku orzeczeń kilku członków gosp. dom. punktów nie sumuje się)</i>	Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub w przypadku dziecka do 18 roku życia - orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzja o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego
6.	Osoby/rodziny, którym GMS umożliwiła zamieszkiwanie w mieszkaniach chronionych lub treningowych		5	- dotyczy osób/rodzin zamieszkujących co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku w lokalach chronionych - posiadających pozytywną opinię MOPR oraz - osoby/rodziny, które w okresie 2 lat poprzedzających złożenie wniosku opuściły mieszkania chronione, a zamieszkiwały w nich co najmniej 6 miesięcy – posiadające pozytywną opinię MOPR
7.	Ocena realizacji indywidualnego programu usamodzielnienia, indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności, innego indywidualnego programu pomocowego realizowanego z udziałem MOPR	Ocena ujmuje zarówno zakres programu, aktywność osoby w rozwiązaniu swojej trudnej sytuacji, stopień zaawansowania programu i trwałość osiągniętych programem efektów.	od 0 do 7 pkt <i>(w przypadku otrzymania 5 pkt w kryterium 6, max liczba punktów wynosi 5 pkt)</i>	Dotyczy programów pomocowych mających ustawowe umocowanie o ile były realizowane z udziałem odpowiedniej komórki MOPR.
8.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Powierzchnia pokoi aktualnie zajmowanego mieszkania przypadająca na 1 osobę - poniżej 5 m ²	5 <i>(nie nalicza się osobom wymienionym w kryterium 6)</i>	Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku. Punkty nalicza się w zależności od liczby zamieszkujących osób zgłoszonych u zarządcy, za które wnoszone są opłaty za korzystanie z lokalu. Punkty naliczane są również, gdy stan przegęszczenia nastąpił w wyniku urodzenia dziecka przez osobę zgłoszoną 12 miesięcy przed tym faktem jako zamieszkującą w lokalu.
9.	Okres oczekiwania	1) od 3-5 lat 2) od 6-10 lat 3) od 11 -15 lat 4) powyżej 15 lat	1) 4, 3, 2, 1, 0* 2) 5, 4, 3, 2, 1* 3) 6, 5, 4, 3, 2* 4) 7, 6, 5, 4, 3*	Zaliczeniu podlegają pełne lata od chwili złożenia wniosku do 21 czerwca 2012 r., tj. wejścia w życie uchwały nr XVIII/507/12 <i>* punkty nalicza się malejąco tylko w ciągu pięciu lat obowiązywania uchwały</i>

10.	Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku - dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal	- 20	1) punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu, opinii MOPR w przypadkach zamieszkiwania w mieszkaniach chronionych lub treningowych (protokoły z oględzin lokalu, zdjęcia, itp.)
		2) samowolne zajęcie lokalu	- 20	2) punktacja naliczana na podstawie dokumentów z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego.
		3) posiadanie tytułu prawnego na czas nieoznaczony –	- 20	3) punktów nie nalicza się w sytuacji, gdy udowodniono brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, do którego osoba posiada tytuł prawny (np. osoby uciekające przed przemocą w rodzinie posiadające zaświadczenie z Działu Interwencji Kryzysowej MOPR)
		4) zbycie odpłatne i nieodpłatne lub rezygnacja z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości - w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku	- 20	
		5) dług z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego równy i większy trzem wymiarom czynszu– obciążający wnioskodawcę lub osoby wspólnie ubiegające się o lokal	-10	5) zadłużenie potwierdza administracja lub właściciel lokalu. Punktów nie nalicza się w przypadku spłacenia lub spłacania długu – na podstawie zgody wyrażonej przez właściciela lokalu.
		6) utrata tytułu do lokalu poprzez wypowiedzenie umowy najmu z tytułu zadłużenia - w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku	-10	(w przyp. zbiegu okoliczności w poz.5) i 6) tego kryterium punktów nie sumuje się)