UCHWAŁA NR XX/294/12
RADY MIEJSKIEJ W SŁUPSKU

z dnia 28 marca 2012 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. l ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558,Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281), art. 21 ust. l pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 167 poz. 1193,Nr 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173 poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 Nr 224 poz. 1342)

Rada Miejska w Słupsku
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Wstęp

§ 1.

Uchwała dotyczy zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska.

§ 2.

Ilektoć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),

2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,

3. Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Słupsk,

4. wynajmującym - należy przez to rozumieć Miasto Słupsk,

5. zarządcy - należy przez to rozumieć zarządcę miejskiego zasobu mieszkaniowego,

6. lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,

7. pomieszczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć pomieszczenie zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,

8. lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,

9. lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,

10. gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.),

11. usamodzielnionych wychowankach - należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletności, domy dziecka i inne placówki opiekuńczo – wychowawcze oraz rodziny zastępcze,

12. najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski”,

13. niedostatku – należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź arkusza aktualizacyjnego, o przyznanie lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

1) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

2) 65 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 – 4 osobowych,

3) 45 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych,

14. niskich dochodach – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź arkusza aktualizacyjnego o przyznanie lokalu mieszkalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego, większy od określonego w ust. 13, a nieprzekraczający:

1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

2) 175 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 - 4 osobowych,

3) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.

15. zagęszczeniu – należy przez to rozumieć sytuacje, w której powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m^2,

16. członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby faktycznie zamieszkujące na terenie Miasta, nieposiadające zameldowania na pobyt stały na terenie innej gminy, które spełnią jeden z poniższych warunków:

1) zameldowane są na pobyt stały lub czasowy na terenie Miasta Słupsk,

2) zatrudnione są na terenie Miasta Słupsk,

3) korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Słupsku,

4) w inny sposób wykażą, że ich centrum życiowe znajduje się w Słupsku.

§ 3.

Dochód

1. Za dochód uważa się sumę wszelkich przychodów wnioskodawcy i wszystkich osób ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu komunalnego, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, uzyskiwanych w sposób stały, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu oraz składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i chorobowe, określonych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.). W przypadku uzyskania w wymaganym okresie dodatkowego wynagrodzenia rocznego za dochód uważa się 1/12 część tego wynagrodzenia. Do dochodu, obliczonego zgodnie z ust. 1, nie wlicza się :

1) oświadczeń o pomocy członków rodziny,

2) oświadczeń o dobrowolnie otrzymywanych alimentach, w przypadku braku ich uwiarygodnienia, tj. potwierdzenia nadania przekazu pocztowego lub przelewu bankowego,

3) nagród jubileuszowych wynikających ze stosunku pracy.

2. W stosunku do osób prowadzących pozarolniczą działalność gospodarczą:

1) na zasadach ogólnych – za dochód uważa się przychód (wg zasad określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych) pomniejszony o koszty uzyskania przychodu (wg zasad określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych) i składki ZUS nie wliczone do kosztów uzyskania przychodu, potwierdzony przez biuro podatkowe (księgowe) prowadzące księgowość wnioskodawcy lub kwotę podaną w oświadczeniu o wysokości uzyskanego dochodu, złożonym pod rygorem odpowiedzialności karnej wraz z kopią rocznego zeznania podatkowego za rok ubiegły,

2) na zasadzie karty podatkowej – za dochód przyjmuje się kwotę podaną w oświadczeniu o wysokości uzyskanego dochodu, złożonym pod rygorem odpowiedzialności karnej wraz z kopią decyzji o wymiarze karty podatkowej,

3) na zasadach ryczałtu ewidencjonowanego - za dochód przyjmuje się kwotę podaną w oświadczeniu o wysokości uzyskanego dochodu, złożonym pod rygorem odpowiedzialności karnej wraz z kopią rocznego zeznania podatkowego za rok ubiegły oraz prowadzoną ewidencją sprzedaży w okresie ostatnich trzech miesięcy.

3. W przypadku uzyskiwania dochodu w walucie obcej, wysokość tego dochodu ustala się według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego z dnia weryfikacji dochodu, na podstawie zaświadczenia lub informacji przetłumaczonej przez tłumacza przysięgłego o wysokości przychodu ustalonego w sposób określony w ust. 1.

Rozdział 2.
Przepisy ogólne

§ 4.

1. Miasto zaspokaja potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej wykorzystując mieszkaniowy zasób, przez wynajmowanie osobom spełniającym warunki określone w uchwale, lokali:

1) mieszkalnych,

2) socjalnych,

3) mieszkalnych lub socjalnych wyremontowanych we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy,

4) powstałych w wyniku adaptacji; wynajmowanych bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego,

5) wydzielonych na czas trwania stosunku pracy,

6) o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,

7) przekazanych wraz z najemcami do zasobu Miasta, bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego,

8) wynajmowanych w ramach zamiany, na zasadach określonych w uchwale,

9) pomieszczeń tymczasowych.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być przeznaczone na mieszkania chronione, rodzinne domy dziecka i rodzinne domy pomocy w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej.

3. Lokale wymienione w ust. 2 przekazywane są do dyspozycji Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych Urzędu Miejskiego w Słupsku i z datą przekazania tracą status lokali w rozumieniu ustawy.

4. Wynajem lokali uwzględnia zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska opisane w podjętym odrębną uchwałą aktualnym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska.

§ 5.

1. Lokale w nowo wybudowanych budynkach wynajmuje się najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w drodze zamiany, na warunkach określonych w uchwale.

2. W nowo wybudowanych budynkach, po wyczerpaniu listy osób oczekujących na zamianę, lokale mogą być wynajmowane osobom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub osobom umieszczonym na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.

Rozdział 3.
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego i zamiennego.

§ 6.

Miasto wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

1. są członkami wspólnoty samorządowej,

2. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,

3. uzyskują dochody określone w § 2 ust. 14.

§ 7.

Miasto wynajmuje lokale socjalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

1. są członkami wspólnoty samorządowej Miasta,

2. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,

3. uzyskują dochody określone w § 2 ust. 13.

§ 8.

1. Lokale socjalne wynajmowane są w kolejności uwzględniającej zasadę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta:

1) osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu,

2) osobom, które opuściły dom dziecka, placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a ostatnim miejscem zamieszkania i zameldowania na pobyt stały lub czasowy, przed pobytem w tych placówkach lub rodzinie zastępczej było Miasto Słupsk, po zaopiniowaniu wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową; wniosek powinien zostać złożony nie później niż w okresie dwóch lat od opuszczenia placówek lub rodziny zastępczej,

3) osobom umieszczonym na liście oczekujących na najem lokalu socjalnego.

2. Lokale socjalne wynajmowane są osobom:

1) wymienionym w ust. 1 pkt 1 i 2 bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego,

2) wymienionym w ust. 1 pkt 3 pod warunkiem, że znajdują się w niedostatku.

§ 9.

1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje najemcom:

1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,

2) zamieszkującym w lokalach przeznaczonych do remontu, który można wykonać wyłącznie po ich wykwaterowaniu,

3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny zagrażający życiu lub zdrowiu,

4) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na nieopłacalność remontu,

5) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycje,

6) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej,

7) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania ze względu na położenie, wyposażenie lub stan techniczny,

8) zamieszkującym w budynkach nie będących własnością Miasta, a posiadającym umowę najmu z Miastem.

2. Umowę najmu lokalu zamiennego podpisuje się z najemcą lub współnajemcami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu im przysługiwał. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

3. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

Rozdział 4.
Zasady wynajmowania lokali.

§ 10.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

1. Na lokale socjalne przeznacza się wolne lub opróżnione lokale usytuowane w budynkach komunalnych spełniające co najmniej dwa z poniższych kryteriów:

1) ogrzewanie piecami węglowymi,

2) brak łazienki lub łazienka poza lokalem,

3) wc usytuowane poza lokalem.

2. Na lokale socjalne można przeznaczyć pomieszczenia w nowo wybudowanych lub przekazanych do zasobu Miasta budynkach i innych obiektach zbiorowego zamieszkania.

3. Na lokale socjalne można przeznaczyć pomieszczenia w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyłącznie w sytuacji braku technicznej możliwości wykonania prac eliminujących kryteria, o których mowa w ust. 1.

4. Na lokale socjalne można przeznaczyć lokale niespełniające kryteriów, o których mowa w ust. 1, jeżeli znajdują się one w nieruchomościach wskazujących o konieczności ich przekwalifikowania, podyktowanej względami społecznymi uniemożliwiającymi zasiedlenie lokali jako mieszkalnych.

§ 11.

1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony dwóch lat.

2. W przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego wzrósł ponad wysokość określoną w § 2 ust.13, ale nie przekracza progu dochodów określonych w § 2 ust. 14, na zasadzie wzajemnego porozumienia stron, proponuje się najemcy:

1) zamianę zajmowanego lokalu socjalnego na lokal mieszkalny przeznaczony do remontu, po złożeniu przez wnioskodawcę oświadczenia, w którym zobowiązuje się do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt, lub

2) zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych, z wyłączeniem lokali socjalnych w nowo wybudowanych budynkach, przez okres co najmniej 15 lat od dnia rozliczenia budowy.

3. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego nie przekracza wysokości określonej w § 2 ust. 13, proponuje się najemcy zamianę lokalu na inny lokal socjalny o powierzchni odpowiedniej dla jego gospodarstwa domowego i tańszy w utrzymaniu, który może być przeznaczony do remontu, w przypadku:

1) zmiany stanu osobowego gopodarstwa domowego najemcy,

2) zadłużenia lokalu.

4. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 2 i 3 może nastąpić w trakcie trwania umowy najmu lokalu socjalnego.

5. Przekroczenie dochodu określonego w § 2 ust. 13 i 14 uchwały, więcej niż o 10 %, wyklucza możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego lub zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

6. Wykonany przez najemcę, a odebrany przez zarządcę remont, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony.

7. Najemca lokalu mieszkalnego może wystąpić z wnioskiem do Prezydenta Miasta Słupska o przekształcenie zajmowanego lokalu na lokal socjalny, o ile jego gospodarstwo domowe uzyskuje dochody określone w § 2 ust. 13, a lokal spełnia kryteria określone w § 10 ust. 1.

8. Prezydent Miasta Słupska może wyrazić zgodę na przekształcenie, o którym mowa w ust. 7 pod warunkiem, że:

1) gospodarstwo domowe najemcy pozostaje w niedostatku,

2) zajmowany lokal spełnia warunki określone w § 10 ust. 1,

3) lokal znajduje się w budynku stanowiącym własność Miasta

§ 12.

Zasady najmu lokali wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy.

1. Wydziela się z mieszkaniowego zasobu Miasta 18 lokali mieszkalnych, z przeznaczeniem na najem związany ze stosunkiem pracy.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla osób, których zatrudnienie na terenie Miasta ma szczególne znaczenie dla ogółu członków wspólnoty samorządowej.

3. O wyborze najemcy lokalu, o którym mowa w ust. 2 decyduje Prezydent Miasta Słupska.

4. Lokale, o których mowa w ust. 1 wynajmowane są wyłącznie na czas trwania stosunku pracy ich najemców i po tym okresie przekazane zostają wynajmującemu.

§ 13.

Zasady powiększania lokali

1. Najemca lokalu, który wynajmuje wspólne pomieszczenia z najemcą innego lokalu może ubiegać się o powiększenie swojego lokalu o lokal opróżniony przez drugiego najemcę pod warunkiem:

1) wynajmowania co najmniej jednej części wspólnego użytku,

2) nie posiadania zaległości czynszowych.

2. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż dwóch najemców zostanie opróżniona część tego lokalu, prawo powiększenia lokalu przysługuje najemcy, który:

1) spełnia warunki określone w ust. 1,

2) zajmuje lokal, w którym suma powierzchni pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest najmniejsza.

3. W przypadku, gdy o powiększenie lokalu ubiegają się najemcy posiadający taką samą powierzchnię mieszkalną, pierwszeństwo do połączenia lokali przysługuje najemcy, w którego gospodarstwie domowym znajdują się osoby uprawnione do powiększenia lokalu o 15 m² powierzchni mieszkalnej ze względu na stan zdrowia potwierdzony zaświadczeniem lekarskim; dotyczy to osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim lub osoby niepełnosprawnej, a niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju, jeżeli nie posiadają zaległości czynszowych.

4. Lokale nie spełniające warunków lokalu socjalnego, mieszkalnego lub pomieszczenia tymczasowego mogą być połączone z przylegającym lokalem najemcy.

5. Koszt remontu dodatkowo uzyskanych pomieszczeń ponosi najemca bez możliwości żądania jego zwrotu od wynajmującego.

6. Pomimo spełnienia warunku określonego w ust. 1 – 3 Prezydent Miasta może odmówić wyrażenia zgody na powiększenie lokalu o lokal opróżniony przez drugiego najemcę, w przypadku gdy o powiększenie ubiega się najemca prowadzący gospodarstwo domowe, które w wyniku powiększenia otrzymałoby lokal przekraczający potrzeby mieszkaniowe tego gospodarstwa.

Rozdział 5.
Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 14.

1. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zgody wynajmującego.

2. Zgoda na zamianę lokali stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany.

3. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu może nastąpić w szczególności w przypadku, gdy:

1) zamiana spowodowałaby naruszenie obowiązujących przepisów prawa lub istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych,

2) najemca wykracza w rażący sposób przeciwko porządkowi domowemu albo czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,

3) wnioskodawca, lub osoby wymienione we wniosku dysponują lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinnym.

4. Warunkiem uzyskania uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Miasta w drodze zamiany przez osoby zajmujące lokale w innych zasobach jest przekazanie dotychczasowemu najemcy lokalu w zasobie mieszkaniowym Miasta posiadanego tytułu prawnego do lokalu zamienianego.

5. Zamiana może objąć prawo najmu i spółdzielcze prawo lokatorskie

§ 15.

Kryteria kwalifikujące do poprawy warunków zamieszkiwania w dotychczas wynajmowanym lokalu mieszkalnym.

1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym budynku zawiera się w wyniku zamiany z osobą, która:

1) posiada prawo najmu lokalu na czas nieoznaczony w zasobie mieszkaniowym Miasta, przez okres co najmniej 1 roku,

2) najemca lub współnajemca nie posiada tytułu najmu lub prawa własności do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,

3) opróżni i wyda wynajmującemu lokal dotychczas zajmowany w dobrym stanie technicznym, z wyjątkiem lokali usytuowanych w budynkach przeznaczonych przez Prezydenta Miasta do rozbiórki.

4) w okresie jednego roku poprzedzającego rozpatrzenie wniosku nie miała względem wynajmującego zaległości w czynszu i opłatach niezależnych od wynajmującego za okres dłuższy niż jeden miesiąc,

5) posiada stałe źródło dochodów, a średni udokumentowany miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku wynosi nie mniej niż

   a) gospodarstwo jednoosobowe - 150 %najniższej emerytury,

   b) gospodarstwo 2-4 osobowe - 125 % najniższej emerytury,

   c) gospodarstwo 5-cio i więcej osobowe - 90 % najniższej emerytury,

6) dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie, o którym mowa w pkt 5 nie może przekroczyć:

   a) gospodarstwa jednoosobowe - 400% najniższej emerytury,

   b) gospodarstwa wieloosobowe - 300 % najniższej emerytury,

7) przestrzega regulaminu porządku domowego, co powinno być potwierdzone na piśmie przez zarządcę.

2. Warunki określone w ust. 1 powinny być spełnione łącznie.

3. Przy wyborze kandydatów do dokonania zamiany w celu poprawy warunków zamieszkiwania pierwszeństwo przysługuje najemcom samodzielnych lokali o najwyższych dochodach, o których mowa w ust. l pkt 6.

4. Wybór najemców lokali nowo wybudowanych następuje w wyniku weryfikacji wniosków przez Komisję Kwalifikacyjną powołaną w tym celu przez Prezydenta Miasta Słupska. Zasady weryfikacji wniosków oraz regulamin pracy Komisji określa Prezydent Miasta Słupska w drodze zarządzenia.

§ 16.

Kryteria kwalifikujące do poprawy warunków zamieszkiwania w lokalu dotychczas wynajmowanym na czas oznaczony

1. Umowę najmu lokalu na czas oznaczony w nowo wybudowanym budynku zawiera się w wyniku zamiany z osobą, która:

1) posiada prawo najmu na czas oznaczony do zajmowanego lokalu w zasobie mieszkaniowym Miasta, przez okres co najmniej 1 roku,

2) najemca lub współnajemca nie posiada tytułu najmu lub prawa własności do innego lokalu socjalnego lub domu jednorodzinnego na terenie Miasta,

3) opróżni i wyda wynajmującemu lokal dotychczas zajmowany w dobrym stanie technicznym, z wyjątkiem lokali usytuowanych w budynkach przeznaczonych przez Prezydenta Miasta do rozbiórki,

4) w okresie jednego roku poprzedzającego rozpatrzenie wniosku nie miała względem wynajmującego zaległości w czynszu i opłatach niezależnych od wynajmującego za okres dłuższy niż jeden miesiąc,

5) posiada stałe źródło dochodów, a średni udokumentowany miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku wynosi nie więcej niż:

a) gospodarstwo jednoosobowe - 160 % najniższej emerytury,

b) gospodarstwo 2-4 osobowe- 135 % najniższej emerytury,

c) gospodarstwo 5-cio i więcej osobowe - 100 % najniższej emerytury,

6) przestrzega regulaminu porządku domowego, co powinno być potwierdzone na piśmie przez zarządcę.

2. Warunki określone w ust. 1 powinny być spełnione łącznie.

3. Przy wyborze kandydatów do dokonania zamiany w celu poprawy warunków zamieszkiwania pierwszeństwo przysługuje najemcom lokali socjalnych o najwyższych dochodach, o których mowa w ust. l pkt 5.

4. Wybór najemców lokali nowo wybudowanych następuje w wyniku weryfikacji wniosków przez Komisję powołaną w tym celu przez Prezydenta Miasta Słupska. Zasady weryfikacji wniosków oraz regulamin pracy Komisji określa Prezydent Miasta Słupska w drodze zarządzenia.

§ 17.

Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

1. Zamiana pomiędzy najemcami lokali może nastąpić na ich wniosek, w trybie porozumienia stron pod warunkiem, że:

1) dokonanie zamiany poprzedzi uregulowanie przez najemców zobowiązań ich obciążających,

2) zamiana nie prowadzi do naruszenia norm zagęszczenia powierzchni pokoi, chyba że osoby zainteresowane wyrażą na tę zamianę pisemną zgodę,

3) zamiana uzasadniona jest słusznym interesem stron uwzględniającym:

a) nadmierne zagęszczenie w lokalu,

b) możliwość uzyskania lokalu o korzystniejszej lokalizacji,

c) poprawę sytuacji rodzinnej,

d) względy zdrowotne i ekonomiczne.

2. Prezydent Miasta Słupska może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany za porozumieniem stron lokalu obciążonego zaległościami, w przypadku spłaty tej zaległości przez osobę nie będącą najemcą tego lokalu. W takim przypadku:

1) zarządca wskazuje dłużnikowi osobę ujętą w prowadzonym rejestrze zamian, która deklaruje spłatę zadłużenia powstałego na koncie lokalu,

2) strony zamiany zawierają przygotowaną przez zarządcę umowę o przejęciu długu przez przyszłego najemcę,

3) umowa wprowadza zasadę jednorazowej spłaty zadłużenia przed wyrażeniem zgody na zamianę, bez możliwości rozłożenia spłaty w ratach, ani jej umorzenia.

3. Prezydent Miasta Słupska może wyrazić zgodę na wzajemną zamianę, za porozumieniem stron, pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych i lokali socjalnych. Warunkiem zamiany jest:

1) spełnienie przez strony kryteriów określonych w § 2 ust. 13 i 14 uchwały, odpowiednio do wskazanego w ramach zamiany lokalu,

2) złożenie oświadczenia o zapoznaniu się ze skutkami prawnymi dokonywanej zamiany.

§ 18.

Zamiana dotychczas zajmowanego lokalu na wolny lokal z zasobu mieszkaniowego Miasta

1. Zamiana na wolny lokal na wniosek najemcy w celu poprawy warunków mieszkaniowych może nastąpić, gdy:

1) najemca lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące dotknięte są:

a) całkowitą dysfunkcją kończyn górnych lub dolnych, niedowładem oraz porażeniem uniemożliwiającym samodzielne poruszanie się i kontrolowanie czynności fizjologicznych,

b) znacznym lub głębokim upośledzeniem umysłowym, chorobą psychiczną, uszkodzeniem lub chorobą centralnego układu nerwowego, uniemożliwiają samodzielność w decyzjach lub czynnościach życia codziennego,

c) innymi chorobami upośledzającymi w bardzo poważnym stopniu sprawność organizmu,

2) najemca zajmujący lokal socjalny lub lokal mieszkalny o niższym standardzie przejmie za remont na koszt własny lokal o wyższym standardzie,

2. Zamiana może nastąpić na lokal wolny w sytuacjach gdy:

1) najemca nie przestrzega Regulaminu Porządku Domowego oraz warunków umowy najmu, przy czym wskazany lokal może być o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,

2) w wyniku zamiany Miasto uzyskuje poprzez scalenie samodzielny lokal,

3) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, przy czym wskazany lokal może być o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

4) zamiana wynika z zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, za zgodą Prezydenta

Rozdział 6.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 19.

Wniosek, wstępna weryfikacja

1. Wnioski o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Słupska przyjmuje i weryfikuje właściwy w tych sprawach referat.

2. Wniosek o najem lokalu powinien obejmować małżonka oraz wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępczą. Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem małżonka.

3. Wniosek może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i jego zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych.

4. Wniosek jest oceniany według miejsca zameldowania w Słupsku wnioskodawcy lub współmałżonka lub innych osób wspólnie ubiegających się z wnioskodawcą o najem lokalu.

5. Wniosek sprawdzany jest w zakresie posiadania tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym.

6. Weryfikacji nie podlegają wnioski osób, niespełniających kryterium określonego w § 6 ust. 1 i § 7 ust. 1 uchwały. Wnioski tych osób należy niezwłocznie przekazać do gminy właściwej ze względu na miejsce zameldowania na pobyt stały, zawiadamiając przy tym wnioskodawcę.

§ 20.

1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2. Wniosek powinien zostać złożony na udostępnianym druku.

3. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez komórkę organizacyjną właściwej gminy w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem. W przypadku braku zameldowania na pobyt stały na terenie Miasta Słupska należy złożyć również oświadczenie o braku zameldowania na pobyt stały na terenie innej gminy. Oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej, wynikającą z przepisów Kodeksu karnego.

4. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:

1) stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą,

2) posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej, wynikającą z przepisów Kodeksu karnego.

3) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych.

4) zgodzie na wystąpienie do właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Słupsku oraz innych instytucji w celu uzyskania informacji o uzyskanych dochodach.

§ 21.

1. Wstępna weryfikacja wniosku oparta jest o całokształt informacji oraz dokumentację pozostającą w dyspozycji właściwego do spraw mieszkaniowych referatu.

2. Wstępna weryfikacja polega na stwierdzeniu czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą. Fakt spełnienia kryteriów stanowi wyłącznie podstawę do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

3. Wnioski osób niespełniających kryteriów uchwały przekazane będą do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu. Wnioski pozytywnie zweryfikowane podlegają przekazaniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej w celu ich oceny.

4. Okres oczekiwania na pomoc mieszkaniową liczy się od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji, który został pozytywnie wstępnie zweryfikowany.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

Rozdział 7.
Sporządzanie list mieszkaniowych.

§ 22.

1. Wnioski podlegają ocenie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zgodnie z kwestoionariuszem oceny warunków socjalno - mieszkaniowych.

2. Kwestionariusz oceny warunków socjalno - mieszkaniowych, dokonywanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową:

1) punkty nalicza się na dzień powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej,

2) zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Miasta z zamiarem stałego pobytu:

a) od 0 do 4 lat do dnia złożenia wniosku: 1 pkt,

b) od 5 do 7 lat do dnia złożenia wniosku: 3 pkt,

c) od 7 lat i więcej do dnia złozenia wniosku: 5 pkt,

d) zamieszkiwanie na terenie Miasta z jednoczesnym wykazaniem ciągłości zameldowania na pobyt stały: 7 pkt,

2) warunki mieszkaniowe:

a) poniżek 3 m^2 na osobę w miejscu zameldowania: 10 pkt,

b) od 3,01 do 4,00 m^2 : 8 pkt,

c) od 4,01 do 5,00 m^2 : 7 pkt,

d) osoby bez zameldowania na pobyt stały i bez miejsca stałego zamieszkania : 6 pkt,

e) osoby bez zameldowania na pobyt stały, zamieszkujące na stancji : 4 pkt,

f) osoby zamieszkujące w lokalu, do którego wypowiedziana została umowa najmu : 2 pkt,

g) w przypadku oddzielnego zameldowania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zameldowania dzieląc ją na pół,

3) stosunki społeczne w miejscu zameldowania, warunki zdrowotne wnioskodawcy

a) zamieszkiwanie wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym : 6 pkt, wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Zespół ds. orzekania o niepełnosprawności albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy,

b) niepełnosprawność wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego w stopniu znacznym lub umiarkowanym : 3 pkt, wymagane dokumenty określone w pkt. 3 lit. a,

c) w rodzinie wnioskodawcy, z którą zamieszkuje występuje przemoc bądź alkoholizm : 8 pkt, wymagane udokumentowanie tego faktu zaświadczeniem z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, instytucji zajmujących się leczeniem uzależnień oraz Policji,

4) stan rodziny:

a) za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat : 2 pkt,

b) faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem : 3 pkt, wymagana sentecja wyroku o rozwodzie,

5) opis lokalu:

a) zły stan techniczny lokalu w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną : 5 pkt, wymagane potwierdzenie złego stanu technicznego lokalu przez zarządcę bądź właściciela, przy czym za lokal w złym stanie technicznym uważa się lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu bądź rozbiórki, a także lokal w którym występuje wilgoć, grzyb bądź inne czynniki zagrażające zdrowiu,

b) wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny najemcą : 3 pkt, zarządca bądź właściciel potwierdza wspólne korzystanie ze wspólnych części w obrębie lokalu, np. kuchni, itp.,

5) bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej -

a) w sytuacji przebywania w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku, wymagane pisemne poświadczenie przez kierownika schroniska:

- osoby samotne : 8 pkt,

- z dziećmi : 15 pkt,

b) osoby objęte przez co najmniej 6 m-cy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności : 5 pkt, wymagane pisemne poświadczenie przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie,

6) sposób korzystania z dotychczasowego lokalu:

a) zaległości w opłatach za używanie lokalu : minus 5 pkt, przy czym wszystkie osoby dorosłe zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za wnoszenie opłat związanych z używaniem lokalu,

b) dewastacja lokali i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną - minus 20 pkt,

7) inne okoliczności ustalone przez Komisję, mające istotny wpływ na trudną sytuację gospodarstwa domowego

a) ..... - od 1 do 5 pkt,

b) ..... - od 1 do 5 pkt,

8) zbycie lokalu lub przekazanie innym osobom przez osoby ubiegające się o najem lokalu: prawa własności lub współwłaśności lokalu lub domu jednorodzinnego, prawa najmu lokalu spółdzielczego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub do domu jednorodzinnego:

a) 1 rok do dnia złożenia wniosku - minus 25 pkt,

b) 2 lata do dnia złożenia wniosku - minus 20 pkt,

c) 3 lata do dnia złożenia wniosku - minus 15 pkt,

d) 4 lata do dnia złożenia wniosku - minus 10 pkt,

e) 5 lat do dnia złożenia wniosku - minus 5 pkt.

2. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych jest uzależniona od tempa realizacji list osób oczekujących na najem lokalu i wyroków sądowych z uprawnieniem do lokalu socjalnego.

§ 23.

1. O terminie przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych decyduje Prezydent Miasta Słupska.

2. Prezydent Miasta Słupska powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową do oceny wniosków i sporządzania list, o których mowa w ust. 1 oraz do weryfikacji bieżących spraw mieszkaniowych.

3. Zarządzenie w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin Pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej, uwzględniający w szczególności:

1) liczbę gospodarstw uprawnionych do otrzymania lokalu na czas oznaczony i nieoznaczony,

2) zasady systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych,

3) wzór kwestionariusza kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych.

4. O przystąpieniu do prac związanych ze sporządzeniem list mieszkaniowych zawiadamia się wszystkich wnioskodawców poprzez podanie informacji do wiadomości publicznej na stronie internetowej oraz w lokalnych mediach.

5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje również informację o konieczności dokonania aktualizacji wniosków wcześniej pozytywnie zweryfikowanych przez właściwy referat, wraz z terminem jej dokonania.

6. Brak aktualizacji w określonym terminie uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.

7. Wnioski o najem, w tym zaktualizowane wnioski złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały są ponownie weryfikowane przed przystąpieniem do oceny warunków socjalno – mieszkaniowych. Wniosek podlega odrzuceniu w przypadku zmiany sytuacji wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem skutkującej brakiem spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§ 24.

1. Ocena warunków socjalno - mieszkaniowych przeprowadzana jest przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, odbywa się w oparciu o kwestionariusz, o którym mowa w § 22 ust. 1 i obejmuje wszystkich pozytywnie zakwalifikowanych wnioskodawców.

2. Warunki socjalno - mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji i ustaleń dokonanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zameldowania.

3. W przypadku, gdy podczas wizji lokalowej zostanie stwierdzone, iż wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, wniosek podlega odrzuceniu.

§ 25.

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa tworzy projekty list mieszkaniowych po weryfikacji wszystkich złożonych wniosków, biorąc pod uwagę kwestionariusz oceny warunków socjalno - mieszkaniowych. Projekty list mieszkaniowych zawierają imiona i nazwiska osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

2. Projekty list mieszkaniowych zatwierdzane są przez Prezydenta Miasta Słupska.

3. Projekty list mieszkaniowych są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibach: Urzędu Miasta Słupska oraz jednostki realizującej te zadania w imieniu Prezydenta oraz na ich stronach internetowych wraz z informacją o terminie i miejscu składania zastrzeżeń do projektu list.

4. Wnioskodawcom przysługuje uprawnienie do wniesienia zastrzeżenia do projektów list mieszkaniowych w terminie 14 dni od daty podania ich do publicznej wiadomości.

5. Zastrzeżenia dotyczące projektów list podlegają rozpatrzeniu przez Komisję powołaną przez Prezydenta Miasta Słupska przy udziale przedstawicieli Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

6. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Prezydent Miasta Słupska zatwierdza ostateczne listy oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego.

7. Ostateczne listy są jawne i podlegają publicznemu ogłoszeniu w sposób określony w ust. 3 na okres 30 dni.

8. Zawieranie umów najmu z osobami znajdującymi się na listach osób oczekujących na najem, sporządzonymi przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały następuje w pierwszej kolejności.

9. Umieszczenie na liście nie jest jednoznaczne z ofertą zawarcia umowy najmu lokalu i nie zobowiązuje Miasto do zapewnienia mieszkania w określonym terminie.

10. Z tytułu uprawnienia, o którym mowa w ust. 9, osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za brak propozycji zawarcia umowy najmu .

11. Warunki określone w § 6 i § 7 uchwały, podlegają ponownej weryfikacji z chwilą wyrażenia zgody na przyjęcie wskazanego lokalu, bądź wystąpienia przez osobę umieszczoną na liście o zmianę składu osobowego gospodarstwa domowego lub przeniesienie na inną listę. W przypadku ich niespełnienia Prezydent Miasta podejmuje decyzję o skreśleniu osoby z listy. Prezydent Miasta Słupska po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może odstąpić od zasady określonej w § 6 ust. 3 uchwały, jeżeli dochód o którym mowa w § 2 ust. 14 został przekroczony nie więcej niż o 10 % na osobę w gospodarstwie domowym.

12. Osoba oczekująca na liście oczekujących na lokal socjalny, która z chwilą wyrażenia zgody na przyjęcie wskazanego lokalu osiąga dochód określony w § 2 ust. 14, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zostanie umieszczona na liście oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony.

13. Osoba oczekująca na liście na najem lokalu mieszkalnego, która z chwilą wyrażenia zgody na przyjęcie wskazanego lokalu osiąga dochód określony w § 2 ust. 13, z zastrzeżeniem ust. 11, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zostanie umieszczona na liście osób oczekujących na najem lokalu socjalnego.

14. Decyzje w sprawach określonych w ust. 12 i ust. 13 podejmuje Prezydent Miasta.

15. Dwukrotna odmowa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego powoduje przesunięcie osoby umieszczonej na liście na koniec tej listy.

16. Trzecia odmowa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego skutkuje skreśleniem z listy.

17. Odstępstwo od kolejności wprowadzonej do realizacji listy może być zastosowane przez Prezydenta Miasta Słupska wobec osoby znajdującej się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

18. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Słupska może w każdym czasie podjąć decyzję o umieszczeniu osoby na liście oczekujących, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne i społeczne po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 8.
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lokalu lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz inne przypadki zawarcia umowy najmu.

§ 26.

1. Umowa najmu lokalu opuszczonego przez najemcę może być zawarta z osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego. Warunkiem zawarcia umowy jest zameldowanie i zamieszkiwanie z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 ostatnich lat do chwili opuszczenia lokalu.

2. Prezydent Miasta Słupska może zawrzeć umowę najmu z osobą, która stale zamieszkiwała z najemcą i prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe do chwili jego śmierci, będąc rodzicem, wnukiem, synową, zięciem lub pełnoletnim rodzeństwem zmarłego najemcy, albo jego współmałżonka.

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu z wnukiem jest zamieszkiwanie z najemcą, potwierdzone zameldowaniem przez okres nie krótszy niż 10 ostatnich lat do chwili zgonu.

4. Prezydent Miasta Słupska może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami uprawnionymi do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w trybie art. 691 Kc., które nie wstąpiły w stosunek najmu w wyniku utraty tytułu prawnego przez uprzedniego najemcę, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili ustania stosunku najmu, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 – 4 jest brak zadłużenia czynszowego oraz nieposiadanie przez wnioskodawcę lub współmałżonka tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części na terenie Miasta Słupsk.

Rozdział 9.
Zasady oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 27.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem osobom prowadzącym gospodarstwa domowe 5 - osobowe i większe, spełniającym warunki do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Czynsz najmu lokali, o których mowa w ust. 1 zostanie określony zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieszkaniowym zasobie Miasta.

2. Prezydent Miasta Słupska może podjąć decyzję o przeznaczeniu lokali, o których mowaw ust. 1, do najmu w drodze przetargu. Regulamin przetargu na najem lokali, o których mowa w ust. 3, określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

3. Zasady oddawania w najem lokalu określone w ust. 1 nie dotyczą umów najmu lokali zawartych w trybie określonym w § 13 ust. 1 i § 17 ust. 1 uchwały.

Rozdział 10.
Zasady ponownego zawierania umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 28.

1. Prezydent Miasta Słupska może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie stosunku najmu, po wypowiedzeniu umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dotychczasowym najemcą lub współnajemcami, po uregulowaniu zaległych należności za używanie lokalu.

2. Warunkiem ponownego nawiązania stosunku najmu z osobami wskazanymi w ust. 1 jest stałe zamieszkiwanie w lokalu oraz zachowanie zasad współżycia społecznego.

3. Postanowienia ust. 1 stosuje się również do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, jeżeli spłaciły one zaległe należności za używany lokal oraz wszystkie koszty związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu.

Rozdział 11.
Zasady postępowania wobec osób ubiegających się o oddanie lokalu w bezpłatne używanie lub podnajem.

§ 29.

1. Prezydent Miasta Słupska w uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy może wyrazić zgodę na oddanie w bezpłatne używanie albo w podnajem całości lub części lokalu osobom trzecim.

2. Prezydent Miasta Słupska nie wyraża zgody na podnajem lokalu lub oddanie w bezpłatne używanie, jeżeli:

1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,

2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu lub rozłożona na raty zaległość nie jest spłacana zgodnie z zawartym porozumieniem,

3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,

4) zawarcie umowy podnajmu lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu spowoduje zagęszczenie powierzchni mieszkalnej poniżej 5 m²,

5) osoba ubiegająca się o podnajem lub bezpłatne używanie posiada tytuł prawny do innego lokalu na terenie Miasta,

3. Prezydent Miasta Słupska może odstąpić od zasady określonej w ust. 2 pkt 2 i 4 w przypadku łączenia członków rodziny.

Rozdział 12.
Zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w zamian za przeprowadzenie remontu.

§ 30.

1. Osoby umieszczone na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokali socjalnych i lokali mieszkalnych, mogą składać deklarację przyjęcia lokalu do remontu wraz z pisemnym oświadczeniem wyrażającym wolę przeprowadzenia remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

2. O kolejności realizacji deklaracji, o których mowa w ust. 1, decyduje data jej złożenia.

3. Koszty lokalu przeznaczonego do remontu muszą przekraczać 100 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

4. Zakres, kosztorys i termin wykonania prac określa zarządca w odrębnej umowie.

Rozdział 13.
Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 31.

Przyjmuje się następujące zasady realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego:

1. realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie Miasta następuje wg kolejności dostarczenia prawomocnego wyroku przez zarządcę, przy zastosowaniu zasady racjonalnego gospodarowania zasobem,

2. realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w innym zasobie niż Miasta następuje według kolejności dostarczenia prawomocnego wyroku przez wierzyciela, osobę uprawnioną do lokalu socjalnego lub interwenienta ubocznego,

3. Prezydent Miasta Słupska, w uzasadnionych przypadkach uwzględniających zasadę racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem mieszkaniowym, może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności,

4. realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, wynikających z przyznawanego przez sąd uprawnienia do lokalu socjalnego, następuje poprzez zawarcie umowy najmu jednego, wspólnego lokalu socjalnego.

§ 32.

1. Umowy najmu pomieszczeń tymczasowych zawierane są na wniosek komornika z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojenu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Pomieszczenia tymczasowe są wynajmowane na okres sześciu miesięcy.

§ 33.

Dopuszcza się możliwość przedłużenia na kolejny okres umowy najmu pomieszczenia tymczasowego osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

1. są członkami wspólnoty samorządowej Miasta,

2. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,

3. uzyskują dochody określone w § 2 ust. 13.

Rozdział 14.
Wysokość dochodu uprawniającego do uzyskania obniżki czynszu najmu

§ 34.

Dochód w gospodarstwie		**Obniżki**
jednoosobowym	**wieloosobowym na jedną osobę**	
do 125 % najniższej emerytury	do 85 % najniższej emerytury	60 %
powyżej 125 % do 150 % najniższej emerytury	powyżej 85 % do 100 % najniższej emerytury	40 %
powyżej 150 % do 200 % najniższej emerytury	powyżej 100 % do 150 % najniższej emerytury	20 %

Rozdział 15.
Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 35.

W sprawach wszczętych i nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się jej przepisy.

§ 36.

Uchyla się uchwałę Nr L/758/10 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Słupsk, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Słupsku: Nr LVIII/899/10 z dnia 29 września 2010r., Nr VI/42/11 z dnia 23 lutego 2011 r., Nr VIII/77/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r.

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Słupska.

§ 38.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Słupsku

Zdzisław Sołowin