

Uchwała Nr XXXIII/281/16

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 31 sierpnia 2016 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle

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 2014 r., poz. 150, z późn. zm.¹), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała co następuje:

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) ustawie o pomocy społecznej - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz.930);
- 3) ustawie o dodatkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.²);
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kędzierzyn-Koźle;
- 6) lokalu bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 7) mieszkańcu Gminy – należy przez to rozumieć osobę przebywającą na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu;
- 8) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć mieszkańca Gminy:
 - a) składającego pisemny wniosek o najem:
 - lokalu na czas nieoznaczony,
 - lokalu socjalnego lub przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego,
 - b) składającego pisemny wniosek o zgodę na zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - c) składającego pisemny wniosek o obniżkę czynszu,
 - d) uprawnionego do lokalu socjalnego na podstawie wyroku nakazującego eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy,

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz.8.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 984, z 2015 r. poz. 693 oraz z 2016 r. poz. 195.

- 9) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) warunkach zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy - należy przez to rozumieć zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu lub mieszkaniu niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wskazanym w złożonym przez niego wniosku:
 - a) którego powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekracza 6 m², a w przypadku, gdy przynajmniej jedna z osób prowadzących wraz z wnioskodawcą gospodarstwo domowe jest dzieckiem legitymującym się orzeczeniem o niepełnosprawności obowiązującym do ukończenia przez nią 16 roku życia bądź osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym potwierdzonym orzeczeniem wydanym na podstawie odrębnych przepisów - 8 m², lub
 - b) niespełniającym wymogów pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, potwierdzonym orzeczeniem właściwego organu;
- 11) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy o pomocy społecznej;
- 12) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) jednostce administrującej - należy przez to rozumieć jednostkę, której powierzono gospodarowanie lokalami;
- 14) kaucji zabezpieczającej - należy przez to rozumieć kaucję zabezpieczającą w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy;
- 15) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 16) Urzędzie Miasta - należy przez to rozumieć Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 17) Radzie Miasta - należy przez to rozumieć Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Rozdział 2

Postanowienia wstępne

§ 2. Gmina Kędzierzyn-Koźle tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:

- 1) gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym;
- 2) powiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez adaptację i przebudowę powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne;
- 3) tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego zgodnie z Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn - Koźle wchodzi lokale stanowiące własność Gminy, komunalnych osób prawnych albo spółek prawa handlowego, utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dzieli się na:

- 1) lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy wynajmowane na czas nieoznaczony w tym lokale mieszkalne wymagające remontu;
- 2) lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy;
- 3) lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy;
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§ 4. 1. Wszystkie lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy wynajmowane są na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 3

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony

§ 5.1. Z zastrzeżeniem ust. 2, 3, 4 i 5 lokal może być wynajęty na czas nieoznaczony wnioskodawcy zamieszkującemu w warunkach kwalifikujących do ich poprawy i prowadzącemu gospodarstwo domowe, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa tego wnioskodawcy w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz miesiąc zaproponowania temu wnioskodawcy takiego lokalu nie przekracza:

- a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 235% najniższej emerytury;
- b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - 185% najniższej emerytury.

2. Lokal może być wynajęty wnioskodawcy będącemu dotychczasowym najemcą innego lokalu wynajętego na czas trwania stosunku pracy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) rozwiązanie stosunku pracy nastąpiło w związku z przejściem na rentę lub emeryturę;
- 2) miesięczny dochód wnioskodawcy, nie przekracza dwukrotności dochodu określonego w ust. 1 lit. a lub lit. b, w zależności od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe wnioskodawcy.

3. Lokal może być wynajęty na czas nieoznaczony, jeżeli wynajęcie następuje w wyniku zamiany, o której jest mowa w § 13 ust.1 pkt 2.

4. Lokal może być wynajęty wnioskodawcy, który zamieszkuje względnie zamieszkiwał w domu dziecka lub przebywa względnie przebywał w zawodowej rodzinie zastępczej, które opuścił w ciągu dwóch lat poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu albo które zamierza opuścić w związku z uzyskaniem pełnoletności a przed umieszczeniem w domu dziecka lub w rodzinie zastępczej był mieszkańcem Gminy - pod warunkiem spełniania kryterium dochodowego, o którym mowa w § 5 ust. 1 lit. a lub lit. b.

5. Lokal może być wynajęty osobie, której Gmina, gminne jednostki organizacyjne lub ich poprzednicy prawni wynajęli lokal w budynku stanowiącym własność osób trzecich, zwróconym następnie właścicielowi tego budynku.

§ 6.1. Z wnioskodawcami uprawnionymi do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony ujętymi na liście, o której mowa w § 17 ust.1 pkt 1, mogą być, na ich wniosek, zawierane przedwstępne umowy najmu lokalu mieszkalnego wymagającego remontu, jeżeli przyszły najemca zobowiąże się do poniesienia kosztów remontu.

2. Po wykonaniu remontu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, z wnioskodawcą, który poniósł koszty remontu tego lokalu, zawierana jest umowa jego najmu na czas nieoznaczony.

3. Zasady postępowania przy ubieganiu się o lokal wymagający remontu określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 7.1. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, uzależnione jest od wpłacenia przez wnioskodawcę na rachunek jednostki administrującej najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu kaucji zabezpieczającej w wysokości:

- 1) pięciokrotności miesięcznego czynszu najmu ustalonego dla wynajmowanego lokalu, jeżeli wszedł on w skład mieszkaniowego zasobu Gminy do dnia 3 sierpnia 2004r.;
 - 2) dwunastokrotności miesięcznego czynszu najmu ustalonego dla wynajmowanego lokalu, jeżeli wszedł on w skład mieszkaniowego zasobu Gminy po dniu 3 sierpnia 2004r.
2. Kaucji zabezpieczającej nie pobiera się przy zawieraniu umów najmu na czas nieoznaczony z wnioskodawcami, o których mowa w § 5 ust. 4 i w § 6 ust. 1.

Rozdział 4

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 8. Czynsz najmu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony, którego stawka za 1m² po uwzględnieniu podwyżek i obniżek, o których mowa w odrębnych przepisach w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, przekracza 80% ilorazu kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na okres od 1 października 2014 do 31 marca 2015 i na ten sam okres każdego roku objętego Programem i liczby 12 - może być obniżony na zasadach określonych w art. 7 ust. 2-10 ustawy o:

- 1) 25% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi:
 - a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - nie mniej niż kwota określona w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej i nie więcej niż 100% najniższej emerytury;
 - b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - nie mniej niż kwota wskazana w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej i nie więcej niż 75% najniższej emerytury.
- 2) 50% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi:
 - a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - mniej niż kwota określona w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej;
 - b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - mniej niż kwota określona w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej.

Rozdział 5

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

§ 9. Z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy lokal socjalny może być wynajęty wnioskodawcy niemającemu tytułu prawnego do lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i prowadzącemu gospodarstwo domowe, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego oraz miesiąc zaproponowania wnioskodawcy takiego lokalu stosownie do § 18 ust. 1 nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 110% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - 110% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej.

§ 10.1. Umowę najmu lokalu socjalnego po upływie oznaczonego w niej czasu, można przedłużyć na wniosek najemcy na kolejny czas oznaczony, jeżeli wniosek o przedłużenie umowy został złożony nie później niż w ciągu sześciu miesięcy od upływu okresu najmu wskazanego w umowie, a dochody wnioskodawcy w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekraczają:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 120% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - 120% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej.

2. W przypadku, gdy dochód wnioskodawcy przekracza kryterium dochodowe określone w ust. 1, umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć jeśli najemca spełnia wymogi orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego określone w art. 14 ust. 4 ustawy.

3. Niedopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku stwierdzenia, że wnioskodawca w lokalu tym faktycznie nie zamieszkuje.

Rozdział 6

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 11. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w następującej kolejności:

- 1) osobom, o których mowa w § 5 ust. 2;
- 2) osobom oczekującym na zamianę obecnie zajmowanego lokalu, w przypadkach wskazanych w § 13 ust. 1 pkt 2;
- 3) wnioskodawcom, o których mowa w § 5 ust. 4.

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w następującej kolejności wnioskodawcom:

- 1) którzy utracili dotychczas zajmowany lokal lub dotychczas zajmowane mieszkanie niewchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego;
- 2) którzy byli objęci indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kędzierzynie-Koźlu zakończyli ten program i w chwili złożenia wniosku i otrzymania propozycji wynajęcia lokalu socjalnego nadal są osobami bezdomnymi;
- 3) którzy opuścili dom dziecka lub zawodową rodzinę zastępczą lub niezawodową, niespokrewnioną rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności w ciągu dwóch lat poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego albo które zamierzają opuścić w związku z uzyskaniem pełnoletności a przed umieszczeniem w domu dziecka lub zawodowej rodzinie zastępczej lub niezawodowej, niespokrewnionej rodzinie zastępczej zamieszkiwali na terenie Gminy Kędzierzyn – Koźle;

- 4) wobec których sąd orzekł o eksmisji z lokalu i którzy zostali skazani prawomocnym wyrokiem sądu za znęcanie się nad członkami rodziny, o ile osoba skazana zamieszkuje w lokalu wraz z członkiem rodziny nad którym się znęcała. W przypadku zatarcia skazania wymóg dotyczący skazania prawomocnym wyrokiem uważa się za spełniony, jeżeli w trakcie weryfikacji o której mowa w § 18 ust. 8 rodzina zobowiązanego posiada założoną tzw. „niebieską kartę” ;
- 5) w stosunku do których sąd orzekł o nabyciu prawa do lokalu socjalnego, jeżeli właściciel zajmowanego przez wnioskodawcę mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wystąpił do Gminy z żądaniem odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy;
- 6) wobec których sąd w wyroku o eksmisji z lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego;
- 7) wobec których sąd orzekł o eksmisji z lokalu socjalnego, jednocześnie przyznając prawo do lokalu socjalnego;
- 8) oczekującym na zamianę obecnie zajmowanego lokalu w przypadkach wskazanych w § 13 ust. 1 pkt. 2.

Rozdział 7

Warunki dokonywania zamian lokali oraz zamian pomiędzy najemcami lokali a osobami zajmującymi mieszkania niewchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 13. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, za zgodą Prezydenta Miasta, wydaną po uzyskaniu opinii jednostki administrującej, dopuszczalne są zamiany:

- 1) wzajemne:
 - a) lokali socjalnych pomiędzy najemcami tych lokali;
 - b) lokali wynajętych na czas nieoznaczony pomiędzy najemcami tych lokali;
 - c) lokali wynajętych na czas nieoznaczony i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy najemcami tych lokali i osobami mającymi tytuł prawny do tych mieszkań;
- 2) dokonywane na wniosek najemcy lokalu lub z inicjatywy Gminy, w przypadkach:
 - a) gdy w wyniku zamiany powstaną warunki do całkowitej prywatyzacji budynku w którym znajduje się lokal zamieniany;
 - b) gdy w wyniku zamiany lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony, powstanie możliwość przekwalifikowania tego lokalu na lokal socjalny;
 - c) gdy najemca zamieszkuje w lokalu socjalnym, którego powierzchnia pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego przekracza 8m² na osobę lub w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20m² ;
 - d) jeżeli najemca występuje o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o powierzchni normatywnej określonej w przepisach o dodatkach mieszkaniowych oraz osiąga dochód kwalifikujący do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
 - e) jeżeli najemca lub osoba stale z nim zamieszkująca lub prowadząca gospodarstwo domowe posiada orzeczenie o niepełnosprawności - w przypadku dziecka wydane do ukończenia przez nie 16 roku życia, a w przypadku osoby dorosłej w stopniu co najmniej umiarkowanym -

które zostało wydane z powodu upośledzenia narządu ruchu. W tych przypadkach zamiany można dokonać jedynie z wyższej kondygnacji na parter.

2. Procedurę dokonywania zamian wzajemnych lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Niedopuszczalne są zamiany, o których mowa w ust. 1:

1) jeżeli w ich wyniku którykolwiek z najemców zamienianych lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zamieszka w warunkach kwalifikujących do ich poprawy;

2) gdy którykolwiek z wnioskujących o zamianę najemców lokali zalega z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu i nie ureguluje tej zaległości w całości przed zawarciem umowy najmu zamienianego lokalu, z tym, że w przypadku osób o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c, dokonanie zamiany jest dopuszczalne pod warunkiem, że osoby te mają zawartą z jednostką administrującą ugodę ustalającą sposób i terminy spłaty zaległości i w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę wywiązywały się ze zobowiązań wynikających z tej ugody;

3) jeżeli ich przedmiotem miałyby być lokale, o których mowa w § 24.

Rozdział 8

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o wynajęcie lokali na czas nieoznaczony, o wynajęcie lokali socjalnych i o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego, o zgodę na zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, o obniżkę czynszu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 14. 1. Wnioski o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, o wynajęcie lokalu socjalnego lub przedłużenie najmu lokalu socjalnego, o zgodę na zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz o obniżkę czynszu rozpatruje Prezydent Miasta lub osoby przez niego upoważnione po przeprowadzeniu postępowania przez właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Miasta, zwaną dalej właściwą komórką organizacyjną.

2. Do wniosku powinna być dołączona dokumentacja niezbędna do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą. Wnioski niekompletne, nie będą rozpatrywane do czasu ich uzupełnienia.

3. Jeden wnioskodawca może złożyć i popierać tylko jeden wniosek o lokal wynajmowany na czas nieoznaczony lub lokal socjalny.

4. W przypadku, gdy osoba wnioskująca o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony jest równocześnie uprawniona do lokalu socjalnego z mocy orzeczenia sądu, a właściciel względnie zarządca lokalu zażądał złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – wniosek o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony nie będzie realizowany.

5. W przypadku, gdy osoba wnioskująca o wynajęcie lokalu socjalnego jest równocześnie uprawniona do lokalu socjalnego z mocy orzeczenia sądu, a właściciel względnie zarządca lokalu zażądał złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – wniosek o wynajęcie lokalu socjalnego nie będzie realizowany.

6. Wnioski o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony należy składać w terminie od 1 stycznia do 31 października danego roku. Wniosek złożony po dniu 31 października uważa się za wniosek złożony na kolejny rok.

7. W przypadku pozytywnego załatwienia wniosku o najem lokalu socjalnego lub wniosku o przedłużenie najmu lokalu socjalnego Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona oznacza czas, odpowiednio, najmu lokalu socjalnego lub przedłużenia najmu lokalu socjalnego.

8. W przypadku odmownego załatwienia wniosku, o którym mowa w ust. 1, wnioskodawca może w terminie 14 dni od daty zawiadomienia o odmowie zwrócić się do Prezydenta Miasta z żądaniem ponownego rozpatrzenia tego wniosku.

9. Prezydent Miasta rozpatruje żądanie, o którym mowa w ust. 8, w terminie 30 dni od daty jego złożenia i zajmuje ostateczne stanowisko wobec ponownie rozpatrywanego wniosku. Wnioskodawca niezadowolony z ostatecznego stanowiska zajętego przez Prezydenta Miasta wobec ponownie rozpatrywanego wniosku może dochodzić swoich praw przed właściwym sądem.

§ 15. 1. W związku ze złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego i przedłużenie umowy najmu takiego lokalu, wniosku o zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wniosku o obniżkę czynszu właściwa komórka organizacyjna dokonuje ustalenia:

- 1) statusu wnioskodawcy jako mieszkańca Gminy;
- 2) warunków mieszkaniowych wnioskodawcy kwalifikujących do ich poprawy;
- 3) dochodu wnioskodawcy uprawniającego do wynajęcia mu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego;
- 4) istnienia okoliczności uzasadniających pierwszeństwo wnioskodawcy w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego;
- 5) istnienia okoliczności wyłączających zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także zasięga opinii właściwej jednostki administrującej odnośnie wniosku o zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Ustalenia okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4, dokonuje się ponownie w związku z zaproponowaniem wnioskodawcy lokalu do wynajęcia na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. Ustalenie warunków zamieszkania wnioskodawcy kwalifikujących do ich poprawy, wskazanych w § 1 pkt 10 lit. a, może być także dokonywane w trakcie oczekiwania na wynajęcie takiego lokalu w drodze wywiadu środowiskowego przeprowadzanego przez upoważnionych pracowników właściwej komórki organizacyjnej.

3. Status wnioskodawcy jako mieszkańca potwierdzają okoliczności świadczące o jego przebywaniu na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu.

4. Właściwa komórka organizacyjna dokonuje ustaleń co do okoliczności wskazanych w ust. 1 na podstawie:

- 1) następujących dokumentów dołączonych do wniosków o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, o zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz o obniżkę czynszu:

- a) oświadczenia wnioskodawcy;
- b) zaświadczenia pracodawcy o zarobkach wnioskodawcy;

c) zeznania podatkowe lub zaświadczenia organów podatkowych o wysokości osiągniętego dochodu;

d) zaświadczenia z urzędów pracy i organów pomocy społecznej.

2) kontroli meldunkowej i wywiadu środowiskowego przeprowadzonych przez właściwe organy i upoważnionych pracowników właściwej komórki organizacyjnej.

5. Właściwa komórka organizacyjna może wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o niedołączone do niego dokumenty wskazane w ust. 4 pkt 1 i § 25 lub złożenia wyjaśnień co do treści wniosku w zakresie w takim wezwaniu terminie.

6. Jeżeli wnioskodawca nie zastosuje się do wezwania, o którym mowa w ust. 5, w zakresie w tym wezwaniu terminie albo uniemożliwi lub utrudni przeprowadzenie wywiadu środowiskowego lub nie przedłoży dokumentów, które zobowiązał się dostarczyć w określonym w oświadczeniu terminie – wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

7. Właściwa komórka organizacyjna dokonuje oceny wniosków o których mowa w § 5 w oparciu o kryteria określone w § 25, z wykorzystaniem formularza, którego treść została ustalona w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 16. 1. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 5 i § 9, to Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia wnioskodawcę o umieszczeniu go na liście osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. Pismo to w przypadku wniosku o wynajęcie lokalu na podstawie § 5 musi zawierać informację o wyniku oceny, o której mowa w § 15 ust.7.

2. Jeżeli wnioskodawca, o którym mowa w ust.1, spełnia jednocześnie warunki pierwszeństwa określone w § 11 i § 12, to zawiadomienie o umieszczeniu go na liście osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego zawiera informację o pierwszeństwie w wynajęciu lokalu.

3. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 10, to Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia właściwą jednostkę administrującą o zgodzie na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego. Odpis tego pisma przesłany zostaje wnioskodawcy.

4. Na podstawie ustaleń postępowania o zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz opinii jednostki administrującej Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona wyraża zgodę lub odmawia wyrażenia zgody na dokonanie zamiany. Treść rozstrzygnięcia wraz z uzasadnieniem przekazywana jest na piśmie wnioskodawcom i właściwej jednostce administrującej.

5. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o obniżkę czynszu potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 8, to Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia wnioskodawcę o udzieleniu i wysokości obniżki czynszu. Odpis tego pisma przesłany zostaje właściwej jednostce administrującej.

6. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego lub przedłużenia umowy najmu takiego lokalu, wniosku

o zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wniosku o obniżkę czynszu nie zostanie potwierdzone spełnienie przez wnioskodawców warunków, o których mowa w § 5, § 8, § 9, § 10 i § 13, to Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia wnioskodawcę o odmownym załatwieniu wniosku. Pismo to zawierać winno uzasadnienie faktyczne i prawne odmowy oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania zgodnie z przepisem § 14 ust. 8.

7. Jeżeli w wyniku ustaleń, o których mowa w § 15 ust. 2, zdanie drugie nie zostanie potwierdzone spełnienie przez wnioskodawcę warunku, o którym mowa w § 1 pkt 10 lit a, to Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia wnioskodawcę o odmownym załatwieniu wniosku. Pismo to zawierać winno uzasadnienie faktyczne i prawne odmowy oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania zgodnie z przepisem § 14 ust. 8.

8. Wnioski o:

- 1) wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) wynajęcie lokalu socjalnego i przedłużenie umowy najmu takiego lokalu;
- 3) obniżkę czynszu,

nie będą uwzględnione, jeżeli przeprowadzony wywiad środowiskowy wykaże, że występuje rażąca dysproporcja między dochodami wnioskodawcy wykazanymi we wniosku a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż osiąga on dochody wyższe niż wskazane w § 5, § 8, § 9 i § 10. W takim przypadku przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio.

§ 17. 1. Właściwa komórka organizacyjna opracowuje i przedkłada do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta:

- 1) raz na rok listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) co najmniej raz na pół roku listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu socjalnego.

2. Kolejność wnioskodawców na listach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustalana jest z uwzględnieniem przysługującego im pierwszeństwa. W odniesieniu do wnioskodawców którym nie przysługuje pierwszeństwo o kolejności na liście decyduje liczba punktów uzyskanych z zastosowaniem kryteriów wskazanych w § 25. W przypadku, gdy dwóch lub więcej wnioskodawców uzyska taką samą liczbę punktów lub będzie się legitymowało równorzędnymi uprawnieniami do pierwszeństwa - o kolejności ujęcia na liście będzie decydowała data złożenia pozytywnie rozpatrzonego wniosku.

3. Kolejność wnioskodawców ujętych na listach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, uwzględnia pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługujące tym wnioskodawcom oraz daty złożenia pozytywnie rozpatrzonych wniosków o oddanie w najem lokalu socjalnego albo daty złożenia przez komornika, jednostkę administrującą lub zarządcę lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kędzierzyn-Koźle, zajmowanego przez wnioskodawcę, wniosku o wskazanie lokalu socjalnego, do którego wnioskodawca został uprawniony w wyroku sądu nakazującym wnioskodawcy opróżnienie zajmowanego lokalu lub mieszkania.

4. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta listy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 podaje się do publicznej wiadomości do dnia 15 stycznia roku następnego. W przypadku, gdy wniosek

złożony w terminie określonym w § 14 ust. 6 nie zostanie rozpatrzony we wskazanym wyżej terminie, wnioskodawca będzie ujęty na liście w roku następnym, według kolejności określonej w ust. 2, pod warunkiem, że wniosek ten zostanie rozpatrzony pozytywnie.

§ 18. 1. Właściwa komórka organizacyjna w oparciu o zatwierdzone przez Prezydenta Miasta listy, o których mowa w § 17 ust. 1, proponuje wnioskodawcom wolne lokale do wynajęcia na czas nieoznaczony lub jako lokale socjalne.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 i § 19 propozycje lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych przedkładane są wnioskodawcom na piśmie według kolejności umieszczenia na listach, o których mowa w § 17 ust. 1, chyba, że za pominięciem kolejności o której mowa w § 17 przemawia interes Gminy lub ważny interes społeczny. Decyzję o zmianie kolejności wynajęcia lokalu podejmuje Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta.

3. Propozycje lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony uwzględniają powierzchnię pokoi proponowanego lokalu oraz wielkość gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w ten sposób, że w przypadku:

a) gospodarstwa jednoosobowego powierzchnia pokoi proponowanego lokalu nie może być mniejsza niż 10 m² i nie może być większa niż 20m²/osobę;

b) gospodarstwa wieloosobowego powierzchnia pokoi proponowanego lokalu nie może być mniejsza niż 7 m² i nie może być większa niż 10 m² / osobę.

4. W przypadku, gdy na liście osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, brak jest gospodarstw domowych spełniających wymogi metrażowe określone w ust. 3, ze względu na powierzchnię aktualnie wolnych lokali – wolny lokal może być wynajęty wnioskodawcy, gdy powierzchnia pokoi na jedną osobę wchodzącą w skład jego gospodarstwa domowego, nie będzie się różnić o więcej niż 25% w stosunku do powierzchni maksymalnych i minimalnych wskazanych w ust. 3.

5. Niedopuszczalne jest proponowanie lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli po zamieszkaniu w nim wnioskodawcy wraz z osobami, z którymi ubiega się o wynajęcie takiego lokalu, wystąpiłyby warunki kwalifikujące do ich poprawy.

6. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję lokalu do wynajęcia na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, obowiązany jest poinformować pisemnie właściwą komórkę organizacyjną o przyjęciu lub niezaakceptowaniu propozycji w ciągu 4 dni roboczych od daty jej otrzymania.

7. Wnioskodawca, który przyjął propozycję wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, zobowiązany jest do złożenia wraz z informacją o przyjęciu propozycji ponownego wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. Do wniosku tego wnioskodawca załącza dokumenty, o których mowa w § 15 ust. 4 pkt 1.

8. Jeżeli w wyniku weryfikacji ponownie złożonego wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 5 i § 9, a w stosunku do osób korzystających z pierwszeństwa również określonych w § 11 i § 12 to Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia wnioskodawcę o zgodzie na wynajęcie zaproponowanego wcześniej lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. Pismo to zawiera wykaz osób uprawnionych do zamieszkania w lokalu, informację o nazwie i siedzibie właściwej jednostki

administrującej, która zawrze umowę najmu z wnioskodawcą oraz termin zawarcia tej umowy. Odpis pisma otrzymuje właściwa jednostka administrująca.

9. Skreślenie z listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego następuje w przypadkach:

- 1) zawarcia umowy najmu;
- 2) dwukrotnego niezaakceptowania propozycji wynajęcia lokalu;
- 3) popadnięcia w zwłokę dłuższą niż 14 dni w zawarciu umowy najmu lokalu w stosunku do terminu wskazanego w piśmie, o którym mowa w ust. 8;
- 4) ustalenia w toku postępowania, o którym mowa w § 15 ust. 2 zdanie drugie oraz w wyniku weryfikacji ponownie złożonego wniosku o wynajęcie lokalu, że wnioskodawca nie spełnia warunków, o których mowa w § 5 lub § 9;
- 5) uniemożliwienia lub utrudnienia przeprowadzenia wywiadu środowiskowego w toku weryfikacji ponownie złożonego wniosku o wynajęcie lokalu;
- 6) utraty statusu mieszkańca Gminy;
- 7) nie zgłoszenia zmiany adresu.

10. Wnioskodawcy umieszczeni na liście, o której mowa w § 17 ust.1 pkt 1 i niezafatwieni w czasie obowiązywania listy, umieszczeni zostaną ponownie na liście na kolejny rok, pod warunkiem złożenia w terminie określonym w § 14 ust. 6 nowego wniosku i spełnieniu kryterium określonego w § 5 ust. 1.

§19.1. Listę lokali wymagających remontu, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt. 1, oraz jej uzupełnienia Prezydent Miasta podaje do wiadomości na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle wraz ze wskazaniem adresu lokalu, jego powierzchni użytkowej, ilości izb, zakresu remontu oraz wartości kosztorysowej remontu.

2. Z wnioskodawcą znajdującym się na liście, o której mowa w § 17 ust. 1 pkt 1, który złożył wniosek o wynajęcie określonego lokalu z listy, o której mowa w ust. 1, zawierana jest przedwstępna umowa najmu tego lokalu bez względu na kolejność umieszczenia wnioskodawcy na liście, z tym zastrzeżeniem, że powierzchnia pokoi lokalu będącego przedmiotem umowy przedwstępnej w przypadku:

- a) gospodarstwa jednoosobowego powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 10 m² i nie może być większa niż 20 m²;
- b) gospodarstwa wieloosobowego powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 10m² i nie może być większa niż 15 m²/ osobę.

3. W przypadku, gdy żaden ze złożonych wniosków o zawarcie umowy przedwstępnej nie spełni wymogów metrażowych określonych w ust. 2, wolny lokal może być wynajęty wnioskodawcy, gdy powierzchnia pokoi na jedną osobę wchodzącą w skład jego gospodarstwa domowego, nie będzie się różnić o więcej niż 25% w stosunku do powierzchni maksymalnych i minimalnych wskazanych w ust. 2.

4. Niedopuszczalne jest wyrażenie zgody na zawarcie umowy przedwstępnej najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli po zamieszkaniu w nim wnioskodawcy wraz z osobami, z którymi ubiega się o wynajęcie takiego lokalu, wystąpiłyby warunki kwalifikujące do ich poprawy.

5. W przypadku złożenia większej ilości wniosków na ten sam lokal z listy, o której mowa w ust. 1, zawarcie przedwstępnej umowy najmu następuje z wnioskodawcą, który znajduje się na najwyższej pozycji na liście określonej w § 17 ust.1 pkt 1.

6. Przedwstępna umowa najmu, o której mowa w ust. 2, oprócz zobowiązania wnioskodawcy do poniesienia kosztów remontu powinna w szczególności określać:

- 1) zakres remontu;
- 2) wysokość kosztów remontu;
- 3) termin wykonania remontu i termin zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 4) warunków i sposobu rozliczenia się stron po zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z poniesionych przez wnioskodawcę kosztów remontu.

§ 20. Kierownicy jednostek administrujących składają Prezydentowi Miasta za pośrednictwem właściwej komórki organizacyjnej informację o zawartych umowach najmu lokali na czas nieoznaczony, umowach przedwstępnych i umowach najmu lokali socjalnych oraz o dokonanych zamianach według stanu na dzień 30 czerwca danego roku do 31 lipca tego roku i na dzień 31 grudnia danego roku do 31 stycznia następnego roku. Informację tę Prezydent Miasta przekazuje komisji Rady Miasta właściwej do spraw polityki mieszkaniowej.

§ 21. 1. Kontrolę społeczną nad rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych sprawuje zgodnie z przepisami Statutu Gminy komisja Rady Miasta właściwa do spraw polityki mieszkaniowej, zwana dalej komisją.

2. Prezydent Miasta raz na pół roku przedkłada komisji:

- 1) listy, o których mowa w § 17 ust. 1, które nadto są podawane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
- 2) informacje kierowników jednostek administrujących o sposobie realizacji przez te jednostki zadań określonych w § 18.

Rozdział 9

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 22. 1. Na wniosek wnioskodawcy pozostającego w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, który nie uzyskał tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nawiązuje się:

- 1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony, a wnioskodawca:
 - a) jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;
 - b) nie posiada i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - c) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 5.
- 2) umowę najmu lokalu socjalnego, jeżeli lokal był wynajęty jako lokal socjalny, a wnioskodawca spełnia warunki wynajęcia lokalu socjalnego określone w § 9.

2. Na wniosek wnioskodawcy pozostającego w lokalu po śmierci najemcy nawiązuje się:

- 1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony, a wnioskodawca:
 - a) jest rodzicem, pełnoletnim bratem, siostrą lub wnukiem zmarłego najemcy;

- b) zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci przez co najmniej 5 lat;
 - c) nie posiada i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - d) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 5.
- 2) umowę najmu lokalu socjalnego, jeżeli lokal był wynajęty jako lokal socjalny, a wnioskodawca:
- a) jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego oraz spełnia warunki do wynajęcia lokalu socjalnego określone w § 9 lub,
 - b) spełnia warunki określone w pkt 1 lit. a i b oraz warunki wynajęcia lokalu socjalnego określone w § 9.
- 3) do weryfikacji wniosków, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, stosuje się odpowiednio przepis § 15;
- 4) osoby pozostałe w lokalu po wyprowadzeniu się lub śmierci jego najemcy inne niż wymienione w ust. 1 i 2 obowiązane są w terminie wskazanym przez jednostkę administrującą opróżnić lokal.

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 23. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², jeżeli nie są wydzielone w mieszkaniowym zasobie Gminy do najmu związanego ze stosunkiem pracy, mogą być wynajmowane wyłącznie na czas nieoznaczony wnioskodawcom prowadzącym wieloosobowe gospodarstwa domowe spełniającym warunki o których mowa w § 5.

Rozdział 11

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy

§ 24. Lokale wydzielone w zasobie mieszkaniowym Gminy odrębną uchwałą Rady Miasta do najmu związanego ze stosunkiem pracy, zwane dalej lokalami służbowymi, będą wynajmowane wg następujących zasad i kryteriów:

- 1) lokale służbowe wynajmowane są wyłącznie na czas trwania stosunku pracy, w związku z którym nawiązuje się najem tych lokali;
- 2) zgodę na wynajęcie lokalu służbowego wyraża Prezydent Miasta na wniosek zainteresowanego pracodawcy, po zasięgnięciu opinii właściwej komisji Rady Miasta;
- 3) wyrażając zgodę na wynajęcie komunalnego mieszkania służbowego Prezydent Miasta kieruje się:
 - a) znaczeniem pracy wykonywanej przez ubiegającego się o najem lokalu służbowego dla zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej Gminy;
 - b) potrzebą zapewnienia należytej ochrony komunalnym obiektom użyteczności publicznej;
 - c) faktem, że przyszli najemcy są absolwentami średnich szkół, wyższych uczelni, studiów podyplomowych lub studiów doktoranckich, zatrudnionymi na stanowiskach zgodnych z kierunkiem ich wykształcenia, a naukę lub studia ukończyli nie później niż 2 lata przed

złożeniem wniosku o wynajęcie komunalnego mieszkania służbowego, o ile ich wiek w dacie złożenia wniosku nie przekracza 30 roku życia lub 35 roku życia w przypadku absolwentów studiów doktoranckich.

4) umowę najmu lokalu służbowego z osobą, która uzyskała zgodę Prezydenta Miasta na taki najem, zawiera kierownik właściwej jednostki administrującej tym lokalem;

5) lokale służbowe o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajęte wyłącznie osobom prowadzącym wieloosobowe gospodarstwa domowe, których dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wynoszą co najmniej dwukrotność kwoty określonej w § 5 ust. 1 lit. b.

Rozdział 12

Kryteria punktacji do wniosków o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony

§ 25. Celem wprowadzenia jednolitych i przejrzystych kryteriów oceny wniosków i sporządzania list, wprowadza się następujące kryteria i punktację:

1) zamieszkiwanie i zameldowanie na pobyt stały lub czasowy na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu:

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

b) powyżej 4 lat do 7 lat do dnia złożenia wniosku: plus 3 pkt,

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

d) zamieszkiwanie na terenie Gminy z jednoczesnym wykazaniem ciągłości zameldowania na pobyt stały powyżej 10 lat: plus 7 pkt;

2) dotychczasowe warunki mieszkaniowe w ciągu 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku:

a) nie więcej niż 3 m² powierzchni pokoi na osobę w miejscu zamieszkiwania: plus 10 pkt,

b) od 3,01 do 4,00 m²: plus 8 pkt,

c) od 4,01 do 6,00 m²: plus 7 pkt.

W przypadku oddzielnego zameldowania lub zamieszkiwania małżonków i innych osób zgłoszonych we wniosku, uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zameldowania lub zamieszkiwania dzieląc ją na pół;

3) stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy:

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

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

4) stan rodziny:

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

b) faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem: plus 3 pkt, (wymagany odpis wyroku o rozwodzie),

- c) małżeństwo z pięcioletnim stażem (i powyżej stażu) wychowujące dziecko lub dzieci w wieku szkolnym zameldowane i zamieszkujące razem: plus 6 pkt,
- d) osoby objęte, przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności, które ukończyły ten program: plus 5 pkt (wymagane pisemne poświadczenie przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej);
- 5) sposób korzystania z dotychczasowego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (na podstawie informacji wynajmującego, dysponenta lokalu, właściciela lokalu):
- a) zaległości w opłatach za używanie lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przy czym wszystkie osoby dorosłe zamieszkujące w lokalu lub mieszkaniu niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za wnoszenie opłat związanych z używaniem tych lokali:
- do 10 tys. zł: minus 20 pkt,
 - od 10 tys. zł do 30 tys. zł: minus 30 pkt,
 - powyżej 30 tys. zł do 40 tys. zł: minus 40 pkt,
 - powyżej 40 tys. zł: minus 50 pkt;
- b) dewastacja lokali i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę lub osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym: minus 20 pkt,
- 6) zbycie lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub przekazanie innym osobom przez osoby ubiegające się o najem lokalu praw do tych lokali, w terminie:
- a) 1 roku 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.

Rozdział 13

Przepisy szczególne

§ 26. 1. Na wniosek wnioskodawcy, z którym umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony została rozwiązana na skutek wypowiedzenia dokonanego przez jednostkę administrującą z powodu zalegania z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, może zostać ponownie nawiązana umowa najmu tego lokalu, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje w lokalu i uregulował powyższe zaległości oraz koszty procesu o eksmisję przed wykonaniem wyroku orzekającego o jego eksmisji z lokalu.

Rozdział 14

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 27. 1. Lista osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony zatwierdzona zarządzeniem nr 996/PMS/2016 Prezydenta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 lipca 2016r. będzie realizowana do 31 grudnia 2016r. na podstawie przepisów uchwały nr XIII/156/11 Rady

Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 września 2011 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle, której tekst jednolity został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2014r., poz. 2259, zmieniony uchwałą nr XIV/92/15 z dnia 30 czerwca 2015 roku i uchwałą nr XVIII/136/15 z dnia 1 października 2015 roku.

2. Wnioskodawcy ujęci na liście, o której mowa w ust. 1 i niezadowoleni w czasie obowiązywania tej listy zostaną poinformowani o skreśleniu z listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony.

3. Osoba zawiadomiona o skreśleniu z listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony w celu ujęcia na listę oczekujących obowiązującą w roku następnym zobowiązana jest do złożenia nowego wniosku i innych niezbędnych dokumentów.

4. Wnioskodawcy, których wnioski złożone do 31 października 2016r. zostały pozytywnie rozpatrzone będą ujęci na liście osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony w roku następnym.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta, który może określić wzory wniosków o:

- 1) wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 2) przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego;
- 3) zamianę wzajemną lokali i mieszkań spoza zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 29. Traci moc uchwała nr XIII/156/11 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 września 2011 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (D. Urz. Woj. Opolskiego z 2014 r. poz. 2259, z 2015 r. poz. 1678 i poz. 2212).

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Kędzierzyn-Koźle

Andrzej Kopec (-)

Zasady

postępowania przy ubieganiu się o lokal wymagający remontu na koszt przyszłego najemcy

1. Prezydent Miasta podaje do publicznej wiadomości na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, zatwierdzoną listę lokali wymagających remontu. Lista ta podawana jest do publicznej wiadomości na okres 14 dni, raz w miesiącu.
2. Zainteresowane osoby, ujęte na zatwierdzonej przez Prezydenta Miasta liście wnioskodawców, o której mowa w § 17 ust. 1 pkt 1 uchwały, składają wniosek o zawarcie przedwstępnej umowy najmu ze wskazaniem adresu lokali wymagających remontu oraz zobowiązaniem do poniesienia kosztów jego remontu. Wniosek musi być złożony w terminie 14 dni od daty opublikowania wykazu. We wniosku można wskazać maksymalnie dwa lokale z listy.
3. Po przeprowadzeniu postępowania, o którym mowa w § 16 uchwały, wnioskodawca otrzymuje pismo informujące o uprawnieniu do zawarcia przedwstępnej umowy najmu lokalu wymagającego remontu. Kopię tego pisma otrzymuje również jednostka administrująca.
4. Wnioskodawca jest zobowiązany do zawarcia umowy przedwstępnej w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma informującego o uprawnieniu do jej zawarcia. Po bezskutecznym upływie wyżej oznaczonego terminu, wnioskodawca nie może żądać zawarcia tejże umowy.
5. Po podpisaniu umowy, o której mowa w § 19 ust. 6, wnioskodawca w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia wpłaca w kasie Urzędu Miasta kwotę równą ustalonym w niej kosztom remontu, z wyłączeniem wnioskodawców, którzy przeprowadzają remont we własnym zakresie. W przypadku braku wpłaty w określonym wyżej terminie, umowa ulega rozwiązaniu, a wnioskodawca nie może żądać ponownego jej zawarcia.

Procedura
dokonywania zamian wzajemnych lokali i mieszkań niewchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. W zawiadomieniu o wyrażeniu zgody na zamianę, wskazuje się termin na dokonanie czynności, o których mowa w pkt 2, poprzedzających zawarcie umowy najmu lokalu, z uprzedzeniem, że w przypadku niedotrzymania tego terminu zgoda może być cofnięta.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje w wyniku pozytywnego zakończenia postępowania i spełnieniu warunków, o którym mowa w § 13-16 oraz § 20-21 uchwały, a nadto uzależnione jest od uprzedniego przeniesienia tytułu prawnego do mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na rzecz dotychczasowego najemcy lokalu oraz podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego tego lokalu.
3. Jednostka administrująca każdorazowo na piśmie zawiadamia komórkę organizacyjną wskazaną w § 14 ust. 1 uchwały, o niedopełnieniu czynności, o których mowa w pkt 2, oraz o niedotrzymaniu terminu, o którym mowa w pkt 1.