

Uchwała Nr XXII/249/2004

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 27 maja 2004 roku

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 733, 2002r. Nr 113, poz. 984 z 2003 . nr 113, poz. 1069) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591; 2002r. Nr 23, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162 poz. 1568) - Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje :

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Kędzierzyna-Koźla, wprowadza się następujące zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle

Rozdział I

Postanowienia wstępne

§ 1

1. Zasady niniejsze mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle i obejmują procedury oddawania w najem oraz zamiany lokali mieszkalnych:
 - 1) wynajmowanych na czas nieokreślony,
 - 2) mających status lokali socjalnych,
 - 3) wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy,
 - 4) lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².
2. 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.
3. Jednostki, którym powierzono gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, zwane dalej jednostkami administrującymi, prowadzą ewidencję wolnostanów lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem na czas nieokreślony, lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do oddania w najem na czas trwania stosunku pracy, stanowiących własność Gminy Kędzierzyn-Koźle.

4. Jednostka administrująca zobowiązana jest w okresach kwartalnych informować Prezydenta Miasta o osobach, zamieszkujących bez tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz o osobach zamieszkujących w lokalach, których najemcy zmarli, nie należących do kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w trybie art. 691 kodeksu cywilnego, wnoszących do czasu opuszczenia lokali lub uzyskania tytułu odszkodowanie, naliczane w oparciu o art.18 ust.1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

Rozdział II

Zasady ogólne

§ 2.

Do wynajęcia przeznaczone są lokale mieszkalne:

- 1) zdadne do zasiedlenia,
- 2) niezdatne do zasiedlenia tzn. takie, w których zużyte elementy wyposażenia technicznego zostaną, na wniosek najemcy, wymienione na koszt najemcy. Zakres napraw i warunki rozliczenia kosztów tych napraw określi umowa pomiędzy najemcą i wynajmującym, zawarta najpóźniej w dniu podpisania przez strony umowy najmu. Wykazy lokali mieszkalnych, niezdatnych do zasiedlenia sporządza jednostka administrująca i przedstawia do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta.
- 3) Przez lokale mieszkalne niezdatne do zasiedlenia rozumie się takie, które nie zostały ujęte w planach remontowych jednostki administrującej oraz takie, które wymagają remontów w postaci wymiany stolarki okiennej i drzwiowej; instalacji elektrycznej, c.o., wod-kan, gaz.; kompleksowej wymiany podłóg.

§ 3

1. Lokale mieszkalne można oddać w najem osobie, której nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, z wyłączeniem komunalnych mieszkań służbowych.
2. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim, tytuł taki nie może również przysługiwać małżonkowi.
3. Nie wynajmuje się lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy osobom, które zrzekły się tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub sprzedały własny lokal mieszkalny w ciągu 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego.

§ 4

- 1) Postępowanie w sprawie ustalenia uprawnień do wstąpienia wnioskodawców w najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy prowadzi właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miasta.
- 2) Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierają kierownicy jednostek administrujących.

§ 5

1. W lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem najmu lokali socjalnych, następuje po wpłaceniu przez najemcę na rachunek jednostki administrującej wynajmowanym lokalem, najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu, kaucji zabezpieczającej stanowiącej 5-krotność miesięcznego czynszu najmu danego lokalu, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w stosunku do osób wymienionych w § 10 ust. 1 pkt 2.
3. W lokalach mieszkalnych pozyskanych do mieszkaniowego zasobu Gminy w wyniku budowy, zakupu i adaptacji powierzchni niemieszkalnych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem najmu lokali socjalnych, następuje po wpłaceniu przez najemcę na rachunek jednostki administrującej wynajmowanym lokalem, najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu, kaucji zabezpieczającej stanowiącej 12-krotność miesięcznego czynszu najmu danego lokalu, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 6

1. Na wniosek osoby zainteresowanej, nawiązuje się ponownie umowę najmu z byłym najemcą, z którym umowa najmu została rozwiązana na skutek wypowiedzenia dokonanego przez jednostkę administrującą, jeżeli powodem wypowiedzenia były zaległości czynszowe, a najemca je uregulował przed opróżnieniem lokalu. Zawarcie umowy następuje z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło uregulowanie zaległości. Nową umowę najmu nawiązuje się z uwzględnieniem stawek czynszu najmu obowiązujących w dniu zawarcia nowej umowy najmu.
2. Nawiązuje się umowę najmu z osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 kodeksu cywilnego i spełniającą wymogi określone w § 3, pozostałą w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy może nastąpić jeżeli okres wspólnego zamieszkiwania nie był krótszy niż 5 lat oraz jeżeli brak jest zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za lokal.
3. Nawiązanie umowy najmu z osobą, która nie wstąpiła w stosunek najmu po śmierci najemcy, z którym zamieszkiwała, może nastąpić wyłącznie w przypadku ustalenia, iż osoba ta ze względu na zły stan zdrowia lub podeszły wiek albo co najmniej 5-cio letnie zerwanie trwałych więzi z poprzednim miejscem zamieszkania, nie może do niego powrócić.

§ 7

Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieokreślony oraz wynajmowane na czas trwania stosunku pracy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane wyłącznie osobom, których dochód miesięczny przypadający na jednego członka rodziny przekracza określone w przepisach o pomocy społecznej kryterium dochodowe uprawniające osobę samotnie gospodarującą do świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej.

§ 8

1. Dopuszcza się możliwość zamiany mieszkań za zgodą Prezydenta Miasta i po uzyskaniu opinii jednostek administrujących zamienianymi lokalami. Zamiany mogą być realizowane jako:

- 1) zamiany wzajemne pomiędzy zainteresowanymi najemcami lub właścicielem i najemcą,
- 2) zamiany na wniosek najemcy lokalu, w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli zamiana mieszkania stała się niezbędna z uwagi na stopień niepełnosprawności: znaczny lub umiarkowany, stwierdzony orzeczeniem powiatowego zespołu ds. orzekania o stopniu niesprawności,
 - b) jeżeli najemca zajmujący mieszkanie o określonym standardzie wnosi o zamianę na lokal o niższym standardzie,
 - c) jeżeli najemca występuje o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mieszkanie o powierzchni normatywnej określonej w przepisach o dodatkach mieszkaniowych oraz osiąga dochód kwalifikujący do otrzymania dodatku mieszkaniowego.
4. Standard mieszkania ocenia się wg ilości elementów wyposażenia lokali w urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu
5. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi miasta.
6. Warunkiem zamiany jest nie zaleganie osób ubiegających się o zamianę z opłacaniem czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu.
7. Zamiany nie mogą dotyczyć komunalnych lokali służbowych.

Rozdział III

Najem lokali mieszkalnych na czas nieokreślony

§ 9

1. Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczonych do oddania w najem na czas nieokreślony zatwierdza Prezydent Miasta na wniosek kierownika jednostki administrującej.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony mogą być zawarte z osobami posiadającymi alternatywnie:
 - 1) co najmniej dwuletnie zameldowanie na pobyt stały przy spełnieniu warunku zamieszkiwania na terenie Gminy Kędzierzyn-Koźle liczony wstecz od dnia złożenia wniosku,
 - 2) zameldowanie na pobyt czasowy przy spełnieniu warunku zamieszkiwania i wykonywania pracy zarobkowej, prowadzenia działalności gospodarczej lub pobierania nauki na terenie Gminy Kędzierzyn-Koźle co najmniej przez 2 lata, liczone wstecz od dnia złożenia wniosku.

§ 10

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony przysługuje następującym osobom:
 - 1) uprawnionym do lokalu zamiennego,
 - 2) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce opiekuńczej zameldowane były na terenie gminy Kędzierzyn-Koźle,
 - 3) znajdującym się w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągającym dochód za okres ostatnich trzech miesięcy nie wyższy niż dochód przypadających na członka rodziny wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
2. Przez trudne warunki mieszkaniowe rozumie się:
 - 1) nadmierne zagęszczenie lokalu (powierzchnia pokoi przypadająca na członka rodziny nie przekracza 5 m²),
 - 2) konflikty rodzinne (np. potwierdzone wyrokiem sądowym znęcanie się nad członkami rodziny), alkoholizm,
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (potwierdzone orzeczeniem właściwego organu).
 - 4) nadmierne zagęszczenie lokalu w przypadku zamieszkiwania w nim osoby o znacznym stopniu niepełnosprawności (powierzchnia pokoi przypadająca na członka rodziny nie przekracza 7 m²) potwierdzonym orzeczeniem wydanym na podstawie odrębnych przepisów
3. Trudne warunki mieszkaniowe i dochód uprawniający do oddania mieszkania w najem ustalony będzie w dniu składania wniosku i oddania mieszkania w najem, a jego przekroczenie pozbawi wnioskodawcę uprawnień do nawiązania umowy.
4. Trudne warunki mieszkaniowe stanowią podstawę do ustalenia pierwszeństwa wynajmowania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieokreślony wyłącznie, gdy wynikają one z naturalnego rozwoju rodziny.

Rozdział IV

Najem lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy

§ 11

Lokale mieszkalne wydzielone w zasobie mieszkaniowym Gminy do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy, zwane dalej komunalnymi mieszkaniami służbowymi, będą wynajmowane wg następujących zasad i kryteriów:

1. Komunalne mieszkania służbowe wynajmowane są wyłącznie na czas trwania stosunku pracy, w związku, z którym mieszkania te wynajęto.
2. Zgodę na wynajęcie komunalnego mieszkania służbowego wyraża Prezydent Miasta na wniosek zainteresowanego pracodawcy po zasięgnięciu opinii kierownika jednostki, której powierzono zarządzanie komunalnym mieszkaniem służbowym.
3. Wyrażając zgodę na wynajęcie komunalnego mieszkania służbowego Prezydent Miasta kieruje się:

- 1) znaczeniem pracy wykonywanej przez ubiegającego się o najem komunalnego mieszkania służbowego, dla zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej,
 - 2) potrzebą zapewnienia należytej ochrony komunalnym obiektom użyteczności publicznej.
4. Umowę najmu komunalnego mieszkania służbowego z osobą, która uzyskała zgodę organu wykonawczego gminy, określoną w ust. 3, zawiera kierownik jednostki administrującej komunalnymi mieszkaniami służbowymi.
 5. Wykaz komunalnych mieszkań służbowych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.
 6. Osoby najmujące komunalne mieszkania służbowe mogą ubiegać się o najem lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony.

Rozdział V

Najem lokali socjalnych

§ 12

1. Wykaz lokali socjalnych zatwierdza Prezydent Miasta na wniosek kierownika jednostki administrującej.
2. Prawo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom stale zamieszkującym na terenie Gminy, które:
 - 1) znalazły się w niedostatku i dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym i nie posiadają innych środków utrzymania,
 - 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego, z zastrzeżeniem, iż o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku,
 - 3) utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i znalazły się w niedostatku, a dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu mieszkalnego,
 - 4) nie posiadają innych źródeł utrzymania poza świadczeniami z pomocy społecznej lub alimentami,
 - 5) nie mają innych źródeł dochodów, poza zasiłkiem dla bezrobotnych i na utrzymaniu mają małoletnie dzieci.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony 1 roku z możliwością przedłużenia jej na dalszy czas oznaczony:
 - 1) jeżeli w dniu złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu dochody najemcy wymienione w ust.2 pkt.1 nie zostały przekroczone o więcej niż 10 %
 - 2) jeżeli spełniają wymogi do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, w trybie ustawy art.14 ust.1 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział VI

Postanowienia w sprawie najmu lokali

§ 13

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony i lokali socjalnych rozpatruje Prezydent Miasta, po przeprowadzeniu postępowania przez właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Miasta.
2. W przypadku odmownego rozstrzygnięcia wydanego w trybie określonym w ust. 1 wnioskodawca może w terminie 14 dni od daty zawiadomienia o tym rozstrzygnięciu, zwrócić się do Prezydenta Miasta o ponowne rozpatrzenie wniosku.
3. Prezydent Miasta podejmuje ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie wniosku w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie.
4. Właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miasta opracowuje i przedkłada do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta:
 - 1) listy osób uprawnionych do wstąpienia na czas nieokreślony w najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 2) listy osób uprawnionych do wstępowania w najem lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
5. Listy, o których mowa w ust. 4, są raz na kwartał przedkładane przez Prezydenta Miasta do wiadomości komisji Rady Miejskiej właściwej do spraw polityki mieszkaniowej oraz podawane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.
6. Kolejność osób ujętych na listach, o których mowa w ust. 4, uwzględnia pierwszeństwo wstąpienia w stosunek najmu przysługujące tym osobom oraz daty złożenia pozytywnie rozpatrzonych wniosków o oddanie w najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 14

1. Właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miasta w oparciu listy, o których mowa w § 13 ust. 4 oraz zatwierdzone przez Prezydenta Miasta wykazy lokali mieszkalnych sporządzonych przez jednostki administrujące w myśl niniejszej uchwały, przedkłada osobom ujętym na tych listach stosowne propozycje lokali przeznaczonych do oddania w najem.
2. Propozycje oddania w najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego przedkładane są osobom uprawnionym do wstąpienia w najem wg kolejności umieszczenia na liście uprawnionych, o której mowa w § 13 ust. 4.
3. Skreślenie z listy uprawnionych, o której mowa w § 13 ust. 4 następuje w przypadku dwukrotnej rezygnacji z przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego lub socjalnego i odmowy zawarcia umowy. Nie skutkuje skreśleniem z listy uprawnionych, odmowa przyjęcia lokalu, o którym mowa w § 2 pkt. 2.
4. Właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miasta przekazuje listy osób uprawnionych i lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania tym osobom w najem kierownikom jednostek administrujących celem realizacji, w drodze zawarcia stosownej umowy najmu.

5. Kierownicy jednostek administrujących składają raz na kwartał, Prezydentowi Miasta informację o sposobie realizacji zadania, o którym mowa w ust. 4. Informację tę Prezydent Miasta przekazuje komisji Rady Miejskiej właściwej do spraw polityki mieszkaniowej.

Rozdział VII

Postanowienia końcowe

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 16

Traci moc uchwała Nr VI/51/03 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 17

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Kędzierzynie-Koźlu i w prasie lokalnej.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.