

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

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 2005r. Nr 31, poz. 266, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010r. Nr 3, poz. 13) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106 poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala następujące

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 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kędzierzyn-Koźle;
- 4) lokalu bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 5) mieszkańcu Gminy – należy przez to rozumieć osobę przebywającą na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu;
- 6) 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,
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 8) warunkach zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy - należy przez to rozumieć zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu lub mieszkaniu niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:
- 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 w wieku do 16 lat legitymującym się orzeczeniem o niepełnosprawności 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.
- 9) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U Nr 71, poz. 734, z 2002r. Nr 216, poz. 1826, z 2003r. Nr 203, poz. 1966, z 2004r. Nr 240, poz. 2406, z 2006r. Nr 64, poz. 447, Nr 84, poz. 587 i Nr 208, poz. 1535 oraz z 2007r. Nr 35, poz. 219);
- 10) jednostce administrującej - należy przez to rozumieć jednostkę, której powierzono gospodarowanie lokalami;
- 11) kaucji zabezpieczającej - należy przez to rozumieć kaucję zabezpieczającą w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy;
- 12) ustawie o pomocy społecznej - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009r. Nr 175, poz. 1362, Nr 202, poz.1551, Nr 219, poz.1706 i Nr 221, poz. 1738 oraz z 2010r. Nr 40, poz. 229, Nr 81, poz. 527 i Nr 125, poz.842);
- 13) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 14) Urzędzie Miasta - należy przez to rozumieć Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 15) 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.
- 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. 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 w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz miesiąc zaproponowania wnioskodawcy takiego lokalu stosownie do § 17 ust. 1 nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 175% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - 125% najniższej emerytury.

§ 6. 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.

Rozdział 4

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 7. 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 60% ilorazu kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na

okres od 1 października 2010 do 31 marca 2011 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

§ 8. 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 § 17 ust. 1 nie przekracza:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej.

§ 9. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lat.
2. Na wniosek najemcy lokalu socjalnego, złożony nie później niż w ciągu trzech miesięcy od upływu okresu najmu wskazanego w umowie najmu tego lokalu, umowę najmu można przedłużyć na następny okres nieprzekraczający 3 lat, jeżeli w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu dochody wnioskodawcy nie przekraczają więcej niż o 10% kwot określonych w § 8 pkt 1 i 2 lub najemca spełnia wymogi orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego określone w art. 14 ust. 4 ustawy.

3. Warunkiem przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, o którym mowa w ust. 2, jest niezaleganie przez najemcę z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub zawarcie przez najemcę i jednostkę administrującą ugody w sprawie sposobu spłaty takich zaległości.

Rozdział 6

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

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

- 1) osiągającym dochód nieprzekraczający w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 100% najniższej emerytury, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - 75% najniższej emerytury;
- 2) będącym osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym, potwierdzonym orzeczeniem wydanym na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. 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 opuścili placówkę opiekuńczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
- 3) 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 § 17 ust. 5 rodzina zobowiązanego posiada założoną tzw. „niebieską kartę”;
- 4) 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;
- 5) wobec których sąd w wyroku o eksmisji z lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego, jeżeli w wyniku wykonania eksmisji dojdzie do opróżnienia lokalu;
- 6) 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 lokalu socjalnego nadal jest osoba bezdomną;
- 7) wobec których sąd orzekł o eksmisji z lokalu socjalnego, jednocześnie przyznając prawo do lokalu socjalnego.

Rozdział 7

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

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

- 1) lokali wynajętych na czas nieoznaczony pomiędzy najemcami tych lokali;
- 2) 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. 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.

Rozdział 8

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, o najem 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

§ 13. 1. Wnioski o najem lokalu zawierany na czas nieoznaczony, o najem 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. 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.

3. 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.

4. Prezydent Miasta rozpatruje żądanie, o którym mowa w ust. 3, 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 swych praw przed sądem w postępowaniu cywilnym.

§ 14. 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.

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

- 1) zameldowanie na pobyt stały lub czasowy na jej terenie lub;
 - 2) zatrudnienie lub prowadzenie działalności na terenie Gminy lub;
 - 3) zlokalizowanie na terenie Gminy centrum spraw życiowych wnioskodawcy;
- przy jednoczesnym występowaniu jednej z poniżej wskazanych okoliczności:

- a) pobierania przez dzieci wnioskodawcy nauki względnie uczęszczanie przez te dzieci do przedszkoli i żłobków na terenie Gminy;
- b) pobierania świadczeń określonych w ustawie o pomocy społecznej z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, względnie świadczeń rodzinnych albo pomocy uprawnionym do alimentów na podstawie obowiązujących w tej mierze przepisów;
- c) zarejestrowania wnioskodawcy jako osoby bezrobotnej w Powiatowym Urzędzie Pracy w Kędzierzynie-Koźlu;
- d) korzystania ze świadczeń zdrowotnych placówek służby zdrowia na terenie Gminy.

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 lub złożenia wyjaśnień co do treści wniosku w określonym w takim wezwaniu terminie.

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

§ 15. 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 § 8, 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.

2. Jeżeli wnioskodawca, o którym mowa w ust. 1, spełnia jednocześnie warunki pierwszeństwa określone w § 10 i § 11, 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 § 9 ust. 2, 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. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie zostaną ujawnione okoliczności wyłączające dopuszczalność takiej zamiany określone w § 12 ust. 2, to Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona zawiadamia wnioskodawców o zgodzie na dokonanie zamiany. Odpis pisma przesłany zostaje właściwej jednostce administrującej.

5. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o obniżkę czynszu potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, których mowa w § 7, 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, § 7, § 8, § 9 i § 12, 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 § 13 ust. 3.

7. 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, § 7 i § 8. W takim przypadku przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio.

§ 16. 1. Właściwa komórka organizacyjna opracowuje i przedkłada raz na pół roku do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta:

- 1) listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony;
 - 2) listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu socjalnego.
2. Kolejność wnioskodawców ujętych na listach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, uwzględnia pierwszeństwo najmu przysługujące tym wnioskodawcom oraz daty złożenia pozytywnie rozpatrzonych wniosków o oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony.
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.

§ 17. 1. Właściwa komórka organizacyjna w oparciu o zatwierdzone przez Prezydenta Miasta listy, o których mowa w § 16 ust. 1, proponuje wnioskodawcom wolne lokale do wynajęcia na czas nieoznaczony lub jako lokale socjalne.

2. Propozycje lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych przedkładane są wnioskodawcom na piśmie według kolejności umieszczenia na listach, o których mowa w § 16 ust. 1, chyba, że za pominięciem kolejności o której mowa w § 16 przemawia interes Gminy. Decyzję o zmianie kolejności wynajęcia lokalu podejmuje Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta.
3. 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 7 dni od daty jej otrzymania.
4. Wnioskodawca, który przyjął propozycję do wynajęcia na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, zobowiązany jest do ponownego złożenia wraz z informacją o przyjęciu propozycji wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. Do wniosku tego wnioskodawca załącza dokumenty, o których mowa w § 14 ust. 4 pkt 1.
5. 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 § 8, a w stosunku do osób korzystających z pierwszeństwa również określonych w § 10 i § 11 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.

6. 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 owa w ust. 5;
- 4) ustalenia w wyniku weryfikacji ponownie złożonego wniosku o wynajęcie lokalu, że wnioskodawca nie spełnia warunków, o których mowa w § 5 lub § 8;
- 5) uniemożliwienia lub utrudnienia przeprowadzenia w toku weryfikacji ponownie złożonego wniosku o wynajęcie lokalu wywiadu środowiskowego.

§ 18. Kierownicy jednostek administrujących składają raz na pół roku Prezydentowi Miasta informację o zawartych umowach najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych. Informację tę Prezydent Miasta przekazuje komisji Rady Miasta właściwej do spraw polityki mieszkaniowej.

§ 19. 1. Kontrolę społeczną nad rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali zawierany 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 § 16 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 § 17.

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

§ 20. 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 § 8.

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 10 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 § 8 lub,

b) spełnia warunki określone w pkt 1 lit a i b oraz warunki wynajęcia lokalu socjalnego określone w § 8.

3) Do weryfikacji wniosków, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, stosuje się odpowiednio przepis § 14.

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

§ 21. 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

§ 22. 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;

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.
- 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 pkt 2.

Rozdział 12

Przepisy szczególne

§ 23. 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 uregulował powyższe zaległości oraz koszty procesu o eksmisję przed wykonaniem wyroku orzekającego o jego eksmisji z lokalu.

2. Ponowne nawiązanie stosunku najmu na warunkach określonych w ust. 1 w odniesieniu do tego samego wnioskodawcy może mieć miejsce tylko jeden raz.

Rozdział 13

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, wnioski o:

- 1) wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 2) przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego;
- 3) zamianę lokali,

złożone przed wejściem w życie uchwały podlegają rozpoznaniu na podstawie przepisów uchwały.

2. Osobom, które przed dniem wejścia w życie uchwały uzyskały wskazanie lokalu do wynajęcia na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego oraz zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego lub na zamianę lokali, wynajmuje się wskazany lokal na czas nieoznaczony lub jako lokal socjalny oraz przedłuża umowę najmu lokalu socjalnego i zawiera umowę najmu w wyniku zamiany na zasadach określonych w uchwale, o której mowa w § 27.

§ 25. 1. Właściwa komórka organizacyjna w terminie 6 miesięcy od daty wejścia uchwały w życie:

- 1) wezwie osoby ujęte na listach osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego, sporządzonych na podstawie przepisów uchwały, o której mowa § 27, do przedłożenia w określonym terminie pod rygorem skreślenia z tych list dokumentów wskazanych w § 14 ust. 4, dotyczących dochodów tych osób osiągniętych w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc wezwania;
 - 2) przeprowadzi wywiady środowiskowe dotyczące osób, o których mowa w pkt. 1;
 - 3) wezwie w razie potrzeby osoby, o których mowa w pkt. 1, do uzupełnienia w określonym terminie złożonych dokumentów lub udzielenia wyjaśnień co do ich treści pod rygorem skreślenia z list wskazanych w pkt. 1;
 - 4) na podstawie ustaleń dokonanych za pomocą czynności wskazanych w pkt. 1 – 3 sporządzi listy osób:
 - a) uprawnionych do wynajęcia na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na podstawie przepisów uchwały;
 - b) które w związku z wejściem uchwały w życie utraciły uprawnienia do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego;
 - c) które w terminach określonych w wezwaniach wskazanych w pkt. 1 i 3 nie przedłożyły wymaganych dokumentów lub nie udzieliły żądanych wyjaśnień, uniemożliwiły lub utrudniły przeprowadzenie wywiadu środowiskowego oraz co do których przeprowadzony wywiad środowiskowy wykazał, że występuje rażąca dysproporcja między dochodami wnioskodawcy wynikającymi z dokumentów przedłożonych na wezwanie, o którym mowa w pkt. 1, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż osiąga on dochody wyższe niż wynikające z tych dokumentów.
 - 5) przedstawi Prezydentowi Miasta do zatwierdzenia listy, o których mowa w pkt. 4;
 - 6) zawiadomi osoby ujęte w zatwierdzonych przez Prezydenta Miasta listach, o których mowa w pkt. 4 lit. b i lit. c, o skreśleniu ich z list osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego z podaniem uzasadnienia faktycznego i prawnego tego skreślenia;
 - 7) zawiadomi osoby ujęte na liście osób oczekujących na zamianę lokali, sporządzonej na podstawie przepisów uchwały, o której mowa w § 27, o unieważnieniu tej listy w związku z wejściem w życie uchwały, informując jednocześnie te osoby o możliwości złożenia przez nie wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub dokonania zamiany w trybie wskazanym w § 12.
2. Osoba zawiadomiona o skreśleniu z listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego może w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia odwołać się do Prezydenta Miasta. Do rozpatrzenia tego odwołania przepis § 13 ust 3 stosuje się odpowiednio.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta, który może ustalić wzory wniosków o:

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

§ 27. Traci moc uchwała Nr XXIV/294/04 Rady Miasta Kędzierzyn - Koźle z dnia 26 sierpnia 2004r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz.Urz.Woj. Opolskiego z 2008r. Nr 82, poz. 2020 i z 2009r. Nr 4, poz.57).

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