

**UCHWAŁA NR XXXI/335/21  
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia 28 stycznia 2021 r.

**w sprawie wniosku w przedmiocie zmiany polityki mieszkaniowej, w tym zasad wynajmowania lokali  
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle oraz konsultacji z mieszkańcami  
decyzji inwestycyjnych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 242 § 1 i art. 244 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256, z późn. zm.<sup>2)</sup>), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle w wyniku rozpatrzenia złożonego w dniu 24 listopada 2020 r. wniosku w przedmiocie zmiany polityki mieszkaniowej, w tym zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle, określonych uchwałą Nr XXIV/267/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Op. poz. 2479), oraz konsultacji z mieszkańcami decyzji inwestycyjnych, stwierdza iż:

1) uchwałą Nr XXIV/267/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Op. poz. 2479), stanowiąca efekt pracy zbiorowej zarówno radnych jak i pracowników Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, obejmuje przewidziane w przepisach prawa kryteria oddawania lokali mieszkalnych w najem, a zgłoszone przez wnioskodawcę postulaty jej zmiany nie wskazują żadnych spójnych rozwiązań zasługujących na uwzględnienie;

2) Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle systematycznie przeprowadza konsultacje z mieszkańcami w przedmiocie prowadzonych na terenie Kędzierzyna-Koźla inwestycji gminnych;

3) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle nie jest organem właściwym do dokonywania oceny wkładu pracy w przygotowanie projektu uchwały określonej w pkt 1 Zastępcy Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle ds. Oświatowych i Społeczno-Gospodarczych, podlegającego wyłącznie Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

2. Uzasadnienie prawne i faktyczne stanowiska zawartego w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle, zobowiązując go do przesłania odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem Wnioskodawcy.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kędzierzyn-Koźle

**Ireneusz Wiśniewski**

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 1378.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 695, 1298 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 54.

## Uzasadnienie prawne i faktyczne

### I. Stan prawny.

1. Postępowanie w zakresie skarg i wniosków składanych do właściwych organów regulują przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256, z późn. zm.), zwanej dalej „Kpa”.

W świetle art. 241 Kpa, przedmiotem wniosku mogą być w szczególności sprawy ulepszenia organizacji, wzmocnienia praworządności, usprawnienia pracy i zapobiegania nadużyciom, ochrony własności, lepszego zaspokajania potrzeb ludności.

W oparciu o art. 242 § 1 Kpa, wnioski składa się do organów właściwych ze względu na przedmiot wniosku.

2. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt, ust. 3 i 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwałą Nr XXIV/267/20 z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Op. poz. 2479), zwaną dalej „uchwałą Nr XXIV/267/20”, uchwaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle.

W Rozdziale 10 uchwały Nr XXIV/267/20 uregulowano zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy.

Zgodnie z § 21 ust. 1 uchwały Nr XXIV/267/20, wolne lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony (w tym lokale o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>), które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu, a które nie zostały zgłoszone przez jednostkę administrującą do wynajęcia na zasadach ogólnych, mogą zostać wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

W myśl § 21 ust. 3 uchwały Nr XXIV/267/20, przedwstępna umowa najmu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy może zostać zawarta z osobami spełniającymi łącznie następujące kryteria:

1) prowadzącymi gospodarstwo domowe, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa tej osoby w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – jest wyższy niż 150% najniższej emerytury, jednak nie przekracza 350%,

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – jest wyższy niż 150% najniższej emerytury, jednak nie przekracza 350%;

2) nieposiadającymi tytułu prawnego w postaci prawa własności lub ograniczonego prawa rzeczowego do mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

3) które nie posiadają zobowiązań finansowych wobec Gminy z tytułu najmu lokalu lub bezumownego zajmowania lokalu.

Stosownie do § 21 ust. 8 uchwały Nr XXIV/267/20, w przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu przedwstępnej umowy na lokal, o którym mowa ust. 1, decyduje liczba punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku przy uwzględnieniu 8 kryteriów.

3. Zgodnie z art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1282), czynności zwierzchnictwa służbowego wobec Zastępcy Prezydenta Miasta, w tym oceny jego pracy, wykonuje Prezydent Miasta.

### II. Przedmiot wniosku.

W dniu 24 listopada 2020 r. wnioskodawca złożył adresowany do Rady Miasta wniosek w przedmiocie zmiany polityki mieszkaniowej w gminie, w tym zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle, określonymi uchwałą Nr XXIV/267/20, oraz konsultacji z mieszkańcami decyzji inwestycyjnych.

Wnioskodawca w treści wniosku zgłosił potrzebę dokonania niesprecyzowanych zmian w zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych, a także postulaty:

- 1) „zaproszenia do rozmów mieszkańców, bo inwestycje – podejmowane decyzje – są nietrafione i nie mają zastosowania w normalnym życiu”;
- 2) rozliczenia Zastępcy Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle ds. Oświatowych i Społeczno-Gospodarczych „za uchwałę mieszkaniową”;
- 3) „wyciągnięcia konsekwencji wobec wszystkich odpowiedzialnych za marnotrawienie gminnych pieniędzy”.

W ocenie wnioskodawcy:

a) brzmienie uchwały Nr XXIV/267/20 to 23 strony „dziwnych treści”, a praca nad nią przez 6 miesięcy winna zakończyć się zwrotem wypłaty przez Zastępcę Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle ds. Oświatowych i Społeczno-Gospodarczych oraz „Panią Mecenas”,

b) zmienione winno być kryterium dochodowe,

c) powinny nastąpić konsultacje z mieszkańcami w zakresie podejmowanych decyzji w mieście,

d) niewłaściwe jest dopuszczenie do wystąpienia 310 wolnych lokali mieszkalnych,

e) uchwała Nr XXIV/267/20 jest nie do przyjęcia, a Przewodniczący Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle powinien „mocniej przyłożyć się do pracy nad zasobem mieszkaniowym i zadbać o młode rodziny i młodych ludzi”.

Ponadto Wnioskodawca dodatkowo wskazał poprzez załączniki na „zaniedbania” w sferze infrastruktury komunalnej („krzywe drogi”, brak chodników, „koszarne wejście na teren szpitala w Koźlu”).

Wnioskodawca wyraził oczekiwania na zmiany w „uchwale mieszkaniowej”, aby jej zapisy były „jasne i zrozumiałe dla mieszkańców”.

Do wniosku dołączono:

- 6 wycinków prasowych dokumentujących współpracę organów gminy z mieszkańcami,
- 6 zdjęć dokumentujących „zaniedbania” w sferze infrastruktury

### III. Stan faktyczny.

1.1. Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle w dniu 27 sierpnia 2020 r. podjęła uchwałę Nr XXIV/267/20.

1.2. W dniu 7 września 2020 r. uchwałę Nr XXIV/267/20 opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego pod pozycją nr 2479.

1.3. Uchwała Nr XXIV/267/20 nie została zakwestionowana przez organ nadzorujący zgodność z prawem aktów normatywnych organów gminy (Wojewodę Opolskiego).

1.4. W toku bieżącej realizacji zasad określonych w uchwale Nr XXIV/267/20, Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle przeprowadza obecnie postępowanie mające na celu wyłonienie najemców 11 lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy.

6. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle na bieżąco konsultuje zakres planowanych do realizacji inwestycji gminnych, w tym w ostatnim okresie konsultacje z mieszkańcami:

- 1) koncepcji programowej zadania „Dokumentacja projektowo-kosztorysowa budowy drogi dojazdowej do ul. Wyspiańskiego od nr 28 do nr 40”;
- 2) koncepcji przebudowy ul. Stanisława Lema;
- 3) koncepcji przebudowy ulicy Karola Gajdzika;
- 4) koncepcji programowej budowy ścieżki pieszko-rowerowej, między ul. J. Tuwima a ul. Energetyków;
- 5) koncepcji przebudowy ulicy Nektarowej.

#### **IV. Podsumowanie.**

W świetle przedstawionego stanu prawnego i faktycznego, Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle stwierdza, iż:

- 1) uchwała Nr XXIV/267/20, stanowiąca efekt pracy zbiorowej zarówno radnych jak i pracowników Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, obejmuje przewidziane w przepisach prawa kryteria oddawania lokali mieszkalnych w najem, a zgłoszone przez wnioskodawcę postulaty jej zmiany nie wskazują żadnych spójnych rozwiązań zasługujących na uwzględnienie;
- 2) Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle systematycznie przeprowadza konsultacje z mieszkańcami w przedmiocie prowadzonych na terenie Kędzierzyna-Koźła inwestycji gminnych;
- 3) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle nie jest organem właściwym do dokonywania oceny wkładu pracy w przygotowanie projektu uchwały określonej w pkt 1 Zastępcy Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle ds. Oświatowych i Społeczno-Gospodarczych, podlegającego wyłącznie Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.