

Uchwała Nr XLI/492/13

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 28 sierpnia 2013 roku

zmieniająca uchwałę 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 późn. zm.¹) 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 2013r., poz. 594), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XIII/156/11 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 września 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn - Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013r. poz. 1338) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 5a, po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

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

2) § 7 otrzymuje brzmienie:

„§ 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 80% 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;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. 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 z 2011r., Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012r. poz. 951).

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - mniej niż kwota określona w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej.”;

3) § 11 uchwały otrzymuje brzmienie:

„§ 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 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 pełnoletniości, a przed umieszczeniem w domu dziecka lub zawodowej 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 § 17 ust. 5 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, jeżeli w wyniku wykonania eksmisji dojdzie do opróżnienia lokalu;

7) wobec których sąd orzekł o eksmisji z lokalu socjalnego, jednocześnie przyznając prawo do lokalu socjalnego;

8) oczekującym na zamianę obecnie zajmowanego lokalu przypadkach wskazanych w § 12 ust. 1 pkt. 2.”;

4) § 12 otrzymuje brzmienie:

„§ 12.1. 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) 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;

d) 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 § 22.”;

5) w § 17:

a) ust. 2 i 2a otrzymuje brzmienie:

„2. Z zastrzeżeniem ust. 2a i § 17a 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 lub ważny interes społeczny. Decyzję o zmianie kolejności wynajęcia lokalu podejmuje Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta;

2a. 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 16 m²/osobę ,

b) gospodarstwa wieloosobowego powierzchnia pokoi proponowanego lokalu nie może być mniejsza niż 8 m² i nie może być większa niż 10 m² / osobę.”;

b) po ust. 2a, dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. W przypadku, gdy na liście osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, brak jest gospodarstw domowych spełniających wymogi metrażowe określone w ust. 2a, 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. 2a.”

c) w ust. 6 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) ustalenia w toku postępowania, o którym mowa w § 14 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 § 8.”;

6) § 22 otrzymuje brzmienie:

„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, 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;
- 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.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

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