

INFORMACJA

dot. gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle za
2006r.

Problemy mieszkaniowe zajmują ważne miejsce wśród zadań, które znajdują się w gestii władz samorządowych, które oprócz praktycznego zajmowania się zasobami komunalnymi, starają się koordynować całokształt rozwoju lokalnego mieszkalnictwa.

Szczegółowy zakres i sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależą w dużym stopniu od polityki gminy, ale są również regulowane przez obowiązujące przepisy prawne. Już w ustawie o samorządzie gminnym (28.03.1990r.) zawarte zostało ogólne stwierdzenie (w art. 7), że do zakresu działania i zadań gminy należy zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej, które reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego Dz.U. z 2005r. nr 31 poz. 266, stwierdzając (w art. 4), że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Nawiasem mówiąc, także i Konstytucja (w art. 75) obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki zmierzającej do stworzenia warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Gmina Kędzierzyn-Koźle realizując powyższe wytyczne, podejmuje działania stymulujące rozwój mieszkalnictwa i udziela pomocy swoim mieszkańcom, poprzez stworzenie warunków określających zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W celu realizacji w/w zadania Rada Miasta podjęła uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Od momentu przekazania w/w zadań do realizacji przez Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia, tj. od miesiąca października 2002r., podjęta w dniu 28 grudnia 2001r. uchwała Rady Miejskiej Nr XLVIII/602/2001 w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, była kilkakrotnie zmieniana:

1. Uchwała Rady Miejskiej Nr L VI/710/2002 z dnia 29 sierpnia 2002r.,
2. Uchwała Rady Miejskiej Nr VI/51/2003 z dnia 27 lutego 2003r.,
3. Uchwała Rady Miasta Nr IX/100/2003 z dnia 22 maja 2003r.,
4. Uchwała Rady Miasta Nr XXII/249/2004 z dnia 27 maja 2004r.,

5. Uchwała Rady Miasta Nr XXIV/294/2004 z dnia 26 sierpnia 2004r.
6. Uchwała Rady Miasta Nr XXXV/451/2005 z dnia 30 czerwca 2005r.
7. Uchwała Rady Miasta Nr XLII/544/05 z dnia 29 grudnia 2005 r.

Obecnie przygotowwany jest tekst jednolity w/w uchwały

Zasób mieszkaniowy Gminy Kędzierzyn-Koźle, tworzą lokale stanowiące własność: gminy lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy; komunalnych osób prawnych, a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów. W ramach zasobu mieszkaniowego większości gmin występują zarówno lokale pełnowartościowe (wyposażone we wszystkie media instalacje i zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze), jak też lokale o obniżonym standardzie (z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym) czy lokale „substandardowe” (ze szczątkowym wyposażeniem instalacyjnym i wspólną używalnością kuchni, w.c. bądź łazienki).

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle wg danych Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych przedstawia się następująco:

- budynki mieszkalne zarządzane przez MZBK oraz wspólnoty mieszkaniowe ogółem:
591, w tym:
 - budynki mieszkalne komunalne - 196
 - budynki mieszkalne wspólnot z udziałem gminy - 334
 - budynki mieszkalne nie należące do gminy (tzw. nieuregulowana własność) - 33
- lokale mieszkalne w budynkach zarządzanych przez MZBK oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych ogółem: 7.393, w tym:
 - lokale mieszkalne na czas nieokreślony - 3596
 - lokale służbowe - 12
 - lokale socjalne - 346
 - lokale własnościowe - 3799

W okresie obowiązywania Uchwały Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999r. w sprawie zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych tj. od stycznia 2000r. do końca 10 sierpnia 2005r. gmina sprzedała łącznie 1 862 mieszkania (w tym 99 w 2005r.). Na realizację wniosków o wykup mieszkania oczekuje ok. 500 najemców.

Gmina Kędzierzyn-Koźle w roku 2005 przekazała do zasiedlenia w 3. nowo wybudowanych budynkach znajdujących się na Osiedlu „Blachownia”, przy ul. Zwycięstwa i ul. Broniewskiego 120 mieszkań socjalnych, w tym:

- 16 mieszkań trzypokojowych,
- 36 mieszkań dwupokojowych,
- 68 mieszkań jednopokojowych.

W roku 2005 wnioski o zawarcie umowy najmu złożyło ogółem 889 osoby, w tym:

I. Wnioski rozpatrzone pozytywnie	-	471: w tym
- przyjęto na listę do oddania w najem lokalu mieszkalnego		214
- przyjęto na listę do oddania w najem lokalu socjalnego		187
- przyjęte do zamiany lokalu zgodnie z § 10 ust.1 pkt. 2		8
- przyjęte do zamiany wzajemnej zgodnie z § 10 ust.1 pkt. 1		25
- lokale służbowe		1
- wstąpienia w najem		36
II. Wnioski rozpatrzone negatywnie	-	134, w tym:
- wnioski nie spełniające kryterium do oddania w najem lokalu mieszkalnego		63
- wnioski nie spełniające kryterium do oddania w najem lokalu socjalnego		32
- odmowa zamiany lokali mieszkalnych		32
- odmowa zamiany wzajemnej		7
- odmowa lokalu służbowego		-
III. Wnioski o wykwaterowanie	-	1
IV. Wnioski o lokal zamienny		3
V. Wyroki sądowe o eksmisję	-	95
VI. Wnioski pozostawione bez rozpatrzenia (braki formalne)		55
VII. Przedłużenia umów najmu (l. socjalne)		130

Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia w 2005r. posiadał zgłoszonych **299** wolnostanów, w tym:

1) lokali mieszkalnych na czas nieokreślony :	-	110, w tym:
a) lokali zdatnych do zasiedlenia:		40
w tym:		
- zasiedlono		40

- nie zasiedlono	-
b) lokali niezdatnych do zasiedlenia:	47
c) lokale do remontu (na koszt najemcy)	23
- zasiedlono	13
- nie zasiedlono	10
2) lokali socjalnych:	189 , w tym:
a) lokali zdatnych do zasiedlenia:	160, w tym:
- zasiedlono	149
- trwa procedura związana z najmem	-
- nie zasiedlono	11
b) lokali niezdatnych do zasiedlenia:	29
c) samowolne zajęcie lokali	-
3) lokali socjalnych bez tytułu prawnego:	14 (wyroki sądowe, wnioski o przedłużenie)

Zgodnie § 17 ust. 4 i 6 uchwały Rady Miasta z dnia 26 sierpnia 2004r. Nr XXIV/294/04 w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zmienionej uchwałą Nr XXXV/451/05 z dnia 30 czerwca 2005r. oraz uchwałą Nr XLII/544/05 z dnia 29 grudnia 2005 r., listy osób uprawnionych do wstąpienia w najem na czas nieokreślony i listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych zatwierdza raz na kwartał Prezydent Miasta w formie zarządzenia:

- Zarządzenie nr 1178/PMS/05 z dnia 16-03-2005r.
- Zarządzenie nr 1725/PMS/05 z dnia 28-07-2005r.
- Zarządzenie nr 1945/PMS/05 z dnia 28-09-2005r.(lista osób oczekujących na l. socjalne).
- Zarządzenie nr 2045/PMS/05 z dnia 6-12-2005r.

Zarządzeniem nr 2154/PMS/06 Prezydenta Miasta z dnia 8. marca 2006r.zostały zatwierdzone listy osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, lokalu socjalnego oraz listy osób oczekujących na zamianę lokalu.

Na liście oczekujących do oddania w najem lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony oczekuje aktualnie 511osób, na zamianę lokalu 25 natomiast na lokal socjalny 124 osoby.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle powierzone jest Miejskiemu Zarządowi Budynków Komunalnych.

Stawka czynszu mieszkaniowego dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych ustalana jest w drodze Zarządzenia Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle i wynosiła:

- w 2003r. :

- 2,73 zł za 1m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (dla najemców, z którymi umowa najmu została zawarta przed dniem wejścia w życie uchwały nr 5/75/02 Zarządu Miasta z dnia 21. lutego 2002r.,
- 3,39 zł za 1 m² pow. użytkowej, osobom, z którymi umowa najmu została zawarta po dniu wejścia w życie w/w uchwały,
- 0,55 zł za 1 m² pow. użytkowej najmu lokali socjalnych.

- w 2004r.:

- 2,76 zł za 1m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (dla najemców, z którymi umowa najmu została zawarta przed dniem wejścia w życie uchwały nr 11/PMS/03 Prezydenta Miasta z dnia 4. marca 2003r.,
- 3,42 zł za 1 m² pow. użytkowej, osobom, z którymi umowa najmu została zawarta po dniu wejścia w życie w/w zarządzenia,
Stawki różnicuje się w oparciu o kryteria ustalania czynszu.
- 0,56 zł za 1 m² pow. użytkowej najmu lokali socjalnych.

- w 2005r.:

- 3,03 zł za 1m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego (dla najemców, z którymi umowa najmu została zawarta przed dniem wejścia w życie zarządzenia nr 11/PMS/03 Prezydenta Miasta z dnia 4. marca 2003r.,
- 3,42 zł za 1 m² pow. użytkowej, osobom, z którymi umowa najmu została zawarta po dniu wejścia w życie w/w zarządzenia,
Stawki różnicuje się w oparciu o kryteria ustalania czynszu.
- Dla najemców, którzy dokonali zamiany lokalu na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 Uchwały Nr XXIV/294/04 Rady Miasta Kędzierzyn-koźle z dnia 26. sierpnia 2004r. stosuje się stawkę w wysokości obowiązującej przed dniem dokonania zamiany w lokalu objętym przez danego najemcę w wyniku zamiany,
- 0,61 zł za 1 m² pow. użytkowej najmu lokali socjalnych.

- w 2006r.:

- 3,24 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (dla najemców, z którymi umowa najmu została zawarta przed dniem wejścia w życie zarządzenia Nr 11/PMS/03 Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 4 marca 2003r.
- 3,42 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (nie ulegają zmianie stawki czynszu w umowach najmu lokali mieszkalnych zawartych po dniu wejścia w życie zarządzenia, o którym mowa w ust.1).

Stawki różnicuje się w oparciu o zasady i kryteria ustalania czynszu określone w załączniku nr 1.

- Dla najemców, którzy dokonali zamiany lokalu na podstawie § 10 ust.1 pkt.1 Uchwały nr XXIV/294/04 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 sierpnia 2004r. zmienionej uchwałą nr XXXV/451/05 z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stosuje się stawkę w wysokości obowiązującej przed dniem dokonania zamiany w lokalu objętym przez danego najemcę w wyniku zamiany.
- 0,65 zł za 1 m² pow. użytkowej najmu lokali socjalnych.

Wymienione wyżej stawki czynszu zostały wprowadzone w celu ujednoczenia stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych przy umowach zawieranych na czas nieokreślony, stąd też wynika utrzymanie na tym samym poziomie stawki wyższej tj. 3,42 zł/m² i stopniowe podwyższanie stawki niższej.

W chwili obecnej obowiązuje uchwała Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 28 grudnia 2001r. Nr XLVIII/601/2001 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2002-2006, który zostanie opracowany na lata 2007-2011, po otrzymaniu materiałów z MZBK, które są niezbędne w celu ustalenia podstawowych kwestii uregulowanych w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.