

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2022 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, 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 2022 r. poz. 172, z późn. zm.¹⁾) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XLIII/500/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2022r. poz. 603) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 5:

a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na osoby, z którymi wnioskodawca ubiega się o zawarcie umowy najmu, w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz miesiąc zaproponowania temu wnioskodawcy takiego lokalu przekracza 50% dochodu określonego w § 8 pkt 2 oraz nie przekracza:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 290% najniższej emerytury,

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – 215% najniższej emerytury.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Lokal może być wynajęty osobie, która zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2, otrzymała zgodę na zamianę lokalu wynajętego na czas nieoznaczony. Lokal będący przedmiotem zamiany zostanie zaproponowany wnioskodawcy w porozumieniu z jednostką administrującą. Przepisu § 15 ust. 1 nie stosuje się.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Lokal może być wynajęty wnioskodawcy, który zamieszkuje albo zamieszkiwał w domu dziecka lub przebywa albo przebywał w zawodowej rodzinie zastępczej, jeżeli opuścił je w ciągu dwóch lat poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu albo zamierza je opuścić w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w domu dziecka lub w rodzinie zastępczej był mieszkańcem Gminy.”,

d) dodaje się ust. 8 w brzmieniu:

„8. Lokal może być wynajęty wnioskodawcy, będącemu dotychczasowym najemcą lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony z mieszkaniowego zasobu Gminy, spełniającemu warunki określone w ust. 1 pkt 1 oraz niezalegającemu na dzień składania wniosku z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu.”;

2) w § 6 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Kaucji zabezpieczającej nie pobiera się przy zawieraniu umów najmu na czas nieoznaczony z wnioskodawcami, o których mowa w § 5 ust. 4 oraz w § 21 i 24.”;

3) § 10 otrzymuje brzmienie:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1561.

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

- 1) wnioskodawcom, o których mowa w § 5 ust. 2;
- 2) wnioskodawcom, o których mowa w § 5 ust. 4.”;

4) w § 13:

a) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Prezydent Miasta rozpatruje żądanie, o którym mowa w ust. 9, oraz zajmuje ostateczne stanowisko w jego sprawie w terminie 30 dni od dnia uzyskania wszelkich dokumentów niezbędnych do jego rozpatrzenia. Wnioskodawca niezadowolony z ostatecznego stanowiska zajętego przez Prezydenta Miasta wobec ponownie rozpatrywanego wniosku może dochodzić swoich praw przed właściwym sądem.”;

b) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. Wnioskodawca ujęty na zatwierdzonej liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, o której mowa w § 16 ust. 1 pkt 1, zobowiązany jest zaktualizować wniosek w związku ze zmianą sytuacji rodzinnej poprzez złożenie aktu urodzenia dziecka, aktu małżeństwa, aktu zgonu oraz w związku ze zmianą sytuacji mieszkaniowej poprzez złożenie aktualizacji wniosku. Nieprzedłożenie wymaganych dokumentów lub niezłożenie innych wymaganych wyjaśnień skutkować będzie skreśleniem wnioskodawcy z listy, o której mowa w § 16 ust. 1 pkt 1.”;

5) w § 14 w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) karty informacyjnej na temat rodziny sporządzonej przez właściwe organy, upoważnionych pracowników właściwego Ośrodka Pomocy Społecznej lub właściwej komórki organizacyjnej.”;

6) w § 15:

a) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, wniosku o najem socjalny lokalu lub przedłużenia umowy takiego najmu, 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, § 7-9 i § 12, Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia wnioskodawcę o odmownym załatwieniu wniosku. Pismo zawiera uzasadnienie faktyczne i prawne odmowy oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania zgodnie z treścią § 13 ust. 9.”;

b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Jeżeli w wyniku ustaleń, o których mowa w § 14 ust. 2 zdanie drugie, nie zostanie potwierdzone spełnienie przez wnioskodawcę warunku, o którym mowa w § 1 pkt 10 lit a, 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. 9.”;

7) w § 16 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Kolejność wnioskodawców na liście, o której mowa w ust. 1 pkt 1, ustalana jest z uwzględnieniem przysługującego im pierwszeństwa. W odniesieniu do wnioskodawców, którym nie przysługuje pierwszeństwo, o kolejności na liście decyduje data złożenia wniosku. W przypadku, gdy dwóch lub więcej wnioskodawców będzie się legitymowało równorzędnymi uprawnieniami do pierwszeństwa, o kolejności ujęcia na liście decyduje data złożenia wniosku.”;

8) w § 20 w ust. 1 w pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego lub rodzicem, pełnoletnim bratem, siostrą, wnukiem, teściową, teściem, synową lub zięciem byłego najemcy i na dzień składania wniosku uregulował wszystkie istniejące należności, a bieżące opłaty są wnoszone”;;

9) w § 21 ust. 14 otrzymuje brzmienie:

„14. Przedwstępna umowa najmu, o której mowa w ust. 13, oprócz zobowiązania wnioskodawcy do poniesienia kosztów remontu powinna w szczególności określać:

- 1) zakres remontu;
- 2) wysokość kosztów remontu;
- 3) termin wykonania remontu i termin zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 4) warunki i sposób rozliczenia się stron po zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z poniesionych przez wnioskodawcę kosztów remontu.”;;

10) w § 25 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku niekompletności wniosku właściwa komórka organizacyjna wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku lub złożenia wyjaśnień co do jego treści w określonym w tym wezwaniu terminie lub w terminie wskazanym w oświadczeniu wnioskodawcy, nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia oświadczenia, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Ustalenia okoliczności, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 1, dokonuje się w drodze sporządzenia karty informacyjnej przez upoważnionych pracowników właściwego Ośrodka Pomocy Społecznej lub właściwej komórki organizacyjnej.”..

§ 2. Do wniosków o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, złożonych po dniu 1 listopada 2021 r., które zostały rozpatrzone pozytywnie, stosuje się przepisy niniejszej uchwały. Wnioski te, zostaną poddane ponownej weryfikacji po zatwierdzeniu listy, o której mowa w § 16 ust. 1 pkt 1 uchwały zmienianej w § 1.

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

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

**PREZYDENT MIASTA
KĘDZIERZYN-KOŹLE
Sabina Nowosielska (-)**

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:
Kierownik Wydziału Polityki Mieszkaniowej,
Spraw Socjalnych i Zdrowia
Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle
Maja Mrozek - Dobber (-)

Uzasadnienie

Projekt uchwały Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle zmieniającej uchwałę nr XLIII/500/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2022 r. poz. 603) ma na celu przede wszystkim ochronę mieszkańców Gminy Kędzierzyn-Koźle osiągających bardzo niskie dochody a co za tym idzie – nie mających możliwości ponoszenia kosztów najmu lokali na czas nieoznaczony. Zawieranie umów najmu lokali na czas nieoznaczony z wnioskodawcami nieposiadającymi odpowiednich dochodów skutkuje pogłębianiem się ich problemów finansowych. Dodatkowo brak uiszczania opłat za lokal mieszkalny powoduje generowanie kolejnych kosztów w postaci odsetek, kosztów sądowych oraz kosztów komorniczych związanych z przeprowadzoną eksmisją.

Mając na względzie powyższe, zasadne jest podjęcie przez Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwały wprowadzającej zmiany w dotychczasowej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle, w postaci:

- a) zmiany **§ 5 ust. 1 pkt 2** poprzez dodanie do jego treści zwrotu: „przekracza 50 % dochodu określonego w § 8 pkt 2 oraz”,
- b) zmiany **§ 5 ust. 4** poprzez usunięcie fragmentu „oraz spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w ust. 1 pkt 2”,
- c) dodania do **§ 5 - ust. 8** w brzmieniu „Lokal może być wynajęty wnioskodawcy, będącemu dotychczasowym najemcą lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony z mieszkaniowego zasobu Gminy, spełniającemu warunki określone w ust. 1 pkt 1 oraz niezalegającemu na dzień składania wniosku z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu”.

Kolejne projektowane zmiany wynikają z doświadczeń związanych ze stosowaniem zmienianej uchwały i dążą do uelastycznienia jej przepisów w celu jeszcze lepszego dostosowania podejmowanych przez Gminę działań dla potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Umożliwienie osobom, które starają się o zamianę lokalu uzyskania lokalu, który będzie lepiej odpowiadać ich potrzebom skutkuje wprowadzeniem następujących zmian:

- a) w zakresie **§ 5 ust. 3** poprzez zmianę jego treści z: „Lokal może być wynajęty na czas nieoznaczony, jeżeli wynajęcie następuje w wyniku zamiany, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 2.” na: „Lokal może być wynajęty osobie, która zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2), otrzymała zgodę na zamianę lokalu wynajętego na czas nieoznaczony. Lokal będący przedmiotem zamiany zostanie zaproponowany wnioskodawcy w porozumieniu z jednostką administrującą. Przepisu § 15 ust. 1 nie stosuje się”,
- b) usunięcia z **§ 10 – pkt 3**.

Zmiany dotyczące uregulowania sytuacji wnioskodawców, którzy uzyskali zgodę na ponowne nawiązanie umowy najmu w zakresie uregulowania kwestii ponownego wpłacania kaucji mieszkaniowej powodują konieczność zmiany **§ 6 ust. 2** poprzez usunięcie z jego treści odwołania do § 25 a w zamian odwołania się do § 21 i 24.

Ponadto projekt uchwały wprowadza jednocześnie zmiany korygujące, które dotyczą:

- a) modyfikacji zapisu w § 13 ust. 10 – zmieniono zapis „ust. 8” na zapis „ust. 9”,
- b) modyfikacji zapisu w § 13 ust. 11 – uzupełniono zapis poprzez dopisanie „pkt 1”,
- c) modyfikacji zapisu w § 14 ust. 4 pkt 2 – zmieniono zapis „kartę informacyjną” na zapis „karty informacyjnej”,
- d) modyfikacji zapisu w § 15 ust. 6 – zmieniono zapis „ust. 8” na zapis „ust. 9”,
- e) modyfikacji zapisu w § 15 ust. 7 – zmieniono zapis „ust. 8” na zapis „ust. 9”,
- f) modyfikacji zapisu w § 16 ust. 2 – zmieniono zapis „liczba punktów uzyskanych z zastosowaniem kryteriów wskazanych w § 24” na zapis „data złożenia wniosku”,
- g) modyfikacji zapisu w § 20 ust. 1 pkt 1 lit. a – zmodyfikowano zapis poprzez usunięcie słowa „zmarłego”,
- h) modyfikacji zapisu w § 21 ust. 14 – zmieniono zapis „ust. 11” na zapis „ust. 13”,
- i) modyfikacji zapisu w § 25 ust. 3 – zmieniono zapis „§ 24” na zapis „§ 25”.

Projektowana uchwała nie wywołuje bezpośrednich skutków finansowych.

Sprawozdanie z wykonania uchwały złoży Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia zgodnie z trybem określonym w § 42 ust. 15 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta.

**PREZYDENT MIASTA
KĘDZIERZYN-KOŹLE
Sabina Nowosielska (-)**

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:
Kierownik Wydziału Polityki Mieszkaniowej,
Spraw Socjalnych i Zdrowia
Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle
Maja Mrożek - Dobber (-)