U c h w a ł a Nr XXIV/180/2008
Rady Miejskiej w Kole
z dnia 23 kwietnia 2008r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 21 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz.266 z późn.zm.) **Rada Miejska w Kole** uchwala, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło.

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło tworzą lokale określone w art. 20 ust.1 w/w ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło wchodzą lokale mieszkalne – o których mowa w art. 2 ust.1 pkt. 4,5 i 6 ustawy.

§ 3

1.Wynajmującym lokale , o których mowa w § 2 jest Gmina Miejska Koło lub podmiot przez nią upoważniony, a uprawnionymi najemcami, osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 4

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło,
- **mieście** – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Koło,
- **dochodzie** – należy rozumieć dochód , o którym mowa w art. 3 ust. 3-4 ustawy z dnia 21 czerwca 2002r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 71, poz. 734 z późn. zm.),
- **najniższej emeryturze** – należy rozumieć najniższą emeryturę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 3 pkt 1 lit. A) ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2004r. Nr 39, poz. 353 z późn.zm.),

Rozdział II
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Koło.

§ 5

1.Gmina Miejska Koło gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom , którzy znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych i posiadających stałe zameldowanie w mieście Kole przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat.

§ 6

Lokale stanowiące Zasób Gminy Miejskiej Koło z wyjątkiem lokali socjalnych i przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

§ 7

1. Ta sama osoba lub małżonkowie nie mogą zajmować dwóch lub więcej lokali mieszkalnych, jeżeli przynajmniej jeden z lokali stanowi własność gminy.
2. W razie naruszenia przepisu ust.1 organ gminy wezwie osoby zainteresowane w celu ustalenia terminu nie dłuższego niż 3 m-ce do opróżnienia mieszkania stanowiącego własność gminy.
3. Po upływie w/w terminu wynajmujący rozwiąże umowę najmu w drodze wypowiedzenia.

§ 8

Dopuszcza się **odmowę** wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji :

- jeżeli w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca lub jego współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania z mieszkaniowego zasobu gminy , a także gdy osoby zbyły pod jakimkolwiek tytułem posiadane prawo do lokalu, budynku lub jego części na rzecz osób drugich.

Rozdział III

Zasady oddawania w najem lokali na czas nieoznaczony oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale.

§ 9

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane osobom i rodzinom, o których mowa w § 5 spełniającym następujące warunki:

- za osobę znajdującą się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się osobę , której średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3-mcy poprzedzających kwalifikujące wniosek nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % w gospodarstwie jednoosobowym.

- za osobę znajdującą się w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę nie posiadającą samodzielnego lokalu mieszkalnego, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na

członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m^2 – w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m^2 w gospodarstwie jednoosobowy.

§ 10

1. Pierwszeństwo najmu mieszkania mają osoby:
   - uprawnione do lokalu zamiennego z budynków zagrożonych, o złym stanie technicznym (potwierdzone decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego)
   - uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
   - opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności (dotyczy wychowanków, którzy przed umieszczeniem w placówce byli mieszkańcami miasta Koła)
   - nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego
   - podlegają przekwaterowaniu w wyniku prowadzonych przez gminę inwestycji.

§ 11

1. Uzależnia się zawarcie umowy najmu od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu do zwrotu w dniu opróżnienia lokalu, z wyłączeniem umowy zawieranej w związku z przekwaterowaniem do lokalu zamiennego .

2. Wysokość kaucji to dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal (w okresie jego zasiedlenia) .

3. Najemca znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej (o której mowa w § 9) może zwrócić się do Burmistrza Miasta Koła o rozłożenia jej na raty.

Rozdział IV

Lokale socjalne

§ 12

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się część lokali z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne, są to lokale, które po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na takie lokale .

2. Lokale socjalne wydziela oraz prowadzi ich ewidencję KTBS Sp. z o.o. w Kole - zarządca nieruchomości, które stanowią własność Gminy Miejskiej Koło.

§ 13

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się również z osobami, które nabyły takie prawo na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

§ 14

1. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony tj. okres 2 lat z możliwością przedłużenia, w przypadku trwającego nadal niedostatku.
2. Przez pojęcie niedostatku należy rozumieć średni m-czny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 m-cy poprzedzających wygaśnięcie umowy najmu lokalu socjalnego, nie może przekraczać 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 15

1 . Po upływie okresu najmu osobom zajmującym lokal socjalny można wynająć na czas nieoznaczony ten sam lokal, jeżeli zachodzą warunki do wykreślenia tego lokalu z ewidencji lokali socjalnych tj.:
a). z uwagi na podwyższenie standardu lokalu
b). na wniosek zainteresowanego.

2 Osoby ubiegające się o powyższe muszą znajdować się w trudnej sytuacji materialnej, o której mowa w § 9 niniejszej uchwały.

Rozdział V

Zamiany lokali

§ 16

1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach – pod warunkiem , że strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz udokumentowaną zgodę dysponentów tych lokali na zamianę.
2. Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
3. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o jego zamianę na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.
4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami , z których chociaż jeden zalega w opłatach czynszowych , zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.
5. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot wzajemnej zamiany obciążają przyszłych najemców.

§ 17

Zgody na zamianę **odmawia** się, jeżeli do zamiany został zgłoszony lokal socjalny.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 18

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od:
a) złożenia wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego na obowiązującym druku,
b) złożenia niezbędnych dokumentów do ustalenia kryteriów wynajmu lokalu mieszkalnego,
c) złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na podanie do publicznej wiadomości danych osobowych oraz sytuacji o stanie zdrowia

2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Burmistrz Miasta Koła lub podmiot przez niego upoważniony (zarządca).

§ 19

Wnioski składa się w terminie do dnia 31 października każdego roku. W tym samym czasie składa się wszelkie dokumenty potwierdzające dane zawarte we wniosku i inne mogące mieć wpływ na opinie Komisji Mieszkaniowej.

§ 20

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy lokalu mieszkalnego jest jawny.
Jawny jest też sposób wyboru osób z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 21

Komisję Mieszkaniową zarządzeniem powołuje oraz określa regulamin jej działania Burmistrza Miasta Koła.

§ 22

1. Wnioski, które zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową , tworzą projekt wykazu osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu mieszkalnego.
   Projekt wykazu sporządza Komisja Mieszkaniowa w terminie do 31 grudnia każdego roku i przedstawia do zatwierdzenia Burmistrzowi.
2. Wykazy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego.
3. Uwagi i zastrzeżenia od projektów wykazów , mogą być zgłaszane w terminie 1 miesiąca od dnia ich podania do publicznej wiadomości następnie rozpatrywane będą przez Burmistrza Miasta.
4. Ostateczny wykaz osób ustala Burmistrz Miasta Koła.
5. Ilość osób ujętych w wykazach powinna być dostosowana do liczby lokali, które mogą być oddane w najem.

§ 23

1. Zakwalifikowani do wynajmu lokalu zobowiązani są w momencie wskazania lokalu ponownie wykazać się spełnieniem warunków do otrzymania lokalu określonych w niniejszej uchwale. W przypadku nie spełnienia warunków zostają skreśleni z wykazu.

2. Zakwalifikowani, z którymi nie zawarto umowy najmu w danym roku, przechodzą do załatwienia na rok następny, o ile nie zaspokoili swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

3. Wykaz osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu mieszkalnego sporządza się wg kolejności wpływu wniosków.

4. Skierowanie do zawarcia umowy najmu dla osób ujętych na ostatecznym wykazie, o którym mowa w § 22, wydaje Burmistrz Miasta Koła.
   W skierowaniu wskazany zostanie termin w jakim nowy najemca zobowiązany jest do podpisania umowy najmu i zasiedlenia lokalu.
   W przypadku nie podpisania umowy najmu i nie zasiedlenia lokalu w terminie, o którym mowa wyżej skierowanie traci moc.

5.Lokale mieszkalne przeznaczone do kapitalnego remontu mogą być wynajmowane osobom spoza wykazu, spełniające kryteria określone w § 9 , jednakże w pierwszej kolejności proponowane będą osobom z wykazu. Wszelkie roboty w ramach remontu wykonuje osoba zakwalifikowana na własny koszt.

Rozdział VII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez głównego najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 24

1.Jeżeli po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni oraz rodzeństwo, którzy nie spełniają warunków określonych w art. 691 k.c. Burmistrz Miasta Koła może wynająć tym osobom ten lokal, pod warunkiem, że ich stałe zamieszkiwanie i zameldowanie w tym lokalu jest dłuższe niż 5 lat i nie posiadają oni jak również ich współmałżonkowie żadnego tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy i zamieszkiwali z nim stale, przez minimum 5 lat, jeżeli dotychczasowy najemca:

   - przeprowadził się do innego lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
   - uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
   - uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, ale w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych- nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m^2 pow. mieszkalnej na 1 osobę).

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu w trybie ust. 1 i 2 , zobowiązane są w terminie 1-go miesiąca od dnia zdarzenia do opróżnienia i oddania lokalu właścicielowi.

4.W przypadku nie wywiązania się z powyższego, zarządca nieruchomości w której znajduje się dany lokal występuje z pozwem do Sądu o opróżnienie i wydanie lokalu.

5. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy.

Rozdział VIII
Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2.

§ 25

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 mogą być oddawane w najem osobom, ujętym na wykazie , o którym mowa w § 22 ust. 4 , których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób , o których mowa w ust. 1 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 mogą być oddawane w drodze przetargu, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m2.

Rozdział IX
Przepisy Końcowe

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

§ 27

Traci moc Uchwała Nr XLIII/308/02 Rady Miejskiej w Kole z dnia 28 czerwca2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 28

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Kole
Robert Cesarz

U z a s a d n i e n i e

do Uchwały Nr XXIV/180/2008

Rady Miejskiej w Kole

z dnia 23 kwietnia 2008r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło.

Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego są podstawą do uchwalenia przez Gminę zasad wynajmowania lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło.

Całokształt proponowanych niniejszym projektem Uchwały rozwiązań i działań ma na celu uściślenie niektórych zapisów obowiązującej uchwały w celu wyeliminowania rozbieżności w ich interpretowaniu.

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach usprawnią zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy i umożliwią realizację nałożonych prawem obowiązków wobec wspólnoty samorządowej , przede wszystkim stanowić będą podstawę do zawierania i wypowiadania umów najmu lokali mieszkalnych.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie ustalonych zasad wynajmowania lokali komunalnych jest uzasadnione dla zapewnienia prawidłowego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Burmistrz Miasta Koła

Mieczysław Drożdżewski