

U C H W A Ł A Nr V(35)94....

RADY MIEJSKIEJ KALISZA
z dnia 20 grudnia 1994r.....

w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Kalisza
oraz ustalenia kryteriów wyboru osób z którym umowy
najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności

Na podstawie art.5 ust.3 i art.30 ustawy z dnia
2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszka-
niowych (Dz.U.Nr 105,poz.509) w związku z art. 18 ust.2 pkt 15
ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U.
Nr 16,poz.95 z późn.zm.) Rada Miejska Kalisza uchwała co
następuje:

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGOLNE

§ 1

Ustawa z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodat-
kach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 105,poz.509 z dnia 11 października
1994r.) zwana jest w niniejszej uchwale " ustawą ".

§ 2

Uchwała niniejsza reguluje zasady gospodarowania mieszkaniowym
zasobem miasta Kalisza,określa tryb i kryteria wyboru osób,
z którymi umowy najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz
umowy najmu lokalu socjalnego powinny być zawierane w pierwszej
kolejności.

§ 3

Mieszkaniowy zasób miasta Kalisza tworzą lokale określone w
przepisie art.5 ust.1 ustawy.

§ 4

1. Lokalami mieszkalnymi w rozumieniu niniejszej uchwały są wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta Kalisza, z wyłączeniem lokali socjalnych.
2. Lokalami socjalnymi mogą być zwolnione lokale mieszkalne posiadające obniżoną wartość użytkową i gorsze wyposażenie techniczne określone w § 8 ust.2 uchwały.
Wykaz lokali socjalnych określać będzie wynajmujący.

§ 5

Wynajmującym lokale mieszkalne oraz lokale socjalne jest miasto Kalisz reprezentowane przez Zarząd Miasta Kalisza lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządca).

§ 6

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu.

ROZDZIAŁ II

ZASADY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KALISZA

§ 7

1. Miasto Kalisz gospodarując gminnym zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w Kaliszu przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat.
2. W wyjątkowych przypadkach Zarząd Miasta Kalisza może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust.1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 8

1. Miasto Kalisz może wynajmować następujące rodzaje lokali mieszkalnych:
 - a) lokale z czynszem regulowanym (w tym zamienne)
 - b) lokale socjalne.
 - c) lokale z czynszem wolnym.
2. Na lokal socjalny może być przeznaczony wolny lokal mieszkalny wyposażony w nie więcej urządzeń technicznych niż piec grzewczy, instalację elektryczną i instalację wodną z odpływem.
3. Lokalem o czynszu regulowanym jest lokal mieszkalny nie przeznaczony na lokal socjalny i nie objęty czynszem wolnym, Lokalem zamiennym jest samodzielny lokal mieszkalny spełniający kryteria zawarte w ustawie.
4. Lokalem o czynszu wolnym może być lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej powierzchnię użytkową 80 m² wynajmowany po dniu wejścia w życie ustawy.

ROZDZIAŁ III

TRYB ZASPAKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 9

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Tryb składania wniosku oraz miejsce jego złożenia określa Zarząd Miasta Kalisza.
2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Zarząd Miasta Kalisza lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 10

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

§ 11

Zasady wyboru osób z którymi umowy najmu zostaną zawarte określi Zarząd Miasta Kalisza.

ROZDZIAŁ IV

KRYTERIA WYBORU OSOB, Z KTORYMI UMOWY NAJMU LOKALI SOCJALNYCH POWINNY BYC ZAWIERANE W PIERWSZEJ KOLEJNOSCI

§ 12

1. Najemcą lokalu socjalnego może zostać wyłącznie osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i znalazła się w niedostatku.
2. Przez osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osoby spełniające jeden z poniższych warunków:
 - a) utraciły mieszkanie w skutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej, katastrofy, jeśli nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego,
 - b) mieszkają w lokalu, gdzie na osobę stale zamieszkałą przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej,
 - c) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb w inny sposób,
 - d) mieszkają w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi.
3. Osobą, która znalazła się w niedostatku w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba, której dochody brutto w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
4. W przypadkach orzeczonych przez sąd, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
5. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż dwa lata.

§ 13

1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 12 następuje w formie rocznych wykazów osób, z którymi umowa najmu lokalu socjalnego powinna być zawarta.
2. Roczne wykazy powinny być tworzone w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie ich projektów i wykazów ostatecznych przez Komisję Mieszkaniową.
3. Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Radę Miejską Kalisza spośród radnych i przedstawicieli rad osiedlowych zaproponowanych przez właściwe rady osiedli.
4. Tryb pracy Komisji Mieszkaniowej określa jej regulamin.
5. Z czynności przeprowadzanych przez Komisję Mieszkaniową sporządzane są protokoły zawierające w szczególności uzasadnienie dokonanego wyboru osób, o których mowa w ust. 1.
6. Wielkość rocznych wykazów powinna być dostosowana do możliwości lokalowych miasta.
7. W chwili skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego uprawniona osoba spełniać musi wymogi określone w § 12.

§ 14

1. Realizacja wykazów o których mowa w § 13 polega na złożeniu 2 propozycji zawarcia umowy najmu.
2. W przypadku nie przyjęcia przez osobę żadnej z 2 propozycji ofert zawarcia umowy, osobę taką skreśla się z listy.
3. W przypadku nie przyjęcia przez osobę żadnej z 2 propozycji, która ma otrzymać lokal socjalny na mocy orzeczenia sądowego, Zarząd Miasta Kalisza lub jego pełnomocnik może wystąpić do

sądu o pozbawienie taką osobę uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

ROZDZIAŁ V

KRYTERIA WYBORU OSÓB Z KTÓRYMI UMOWY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH POWINNY BYC ZAWIERANE W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI

§ 15

1. Miasto Kalisz może wynajmować lokale mieszkalne osobom, które nie spełniają wymogów najemcy lokalu socjalnego.
2. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i znalazła się w trudnej sytuacji materialnej.
3. Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osobę spełniającą jeden z poniższych warunków:
 - a) utraciła mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej, katastrofy, jeśli nie przysługuje jej prawo do lokalu zamiennego,
 - b) mieszka w lokalu, gdzie na osobę stale zamieszkałą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi),
 - c) nie posiada samodzielnego lokalu mieszkalnego i ~~nie może~~ może zaspokoić potrzeb w inny sposób,
 - d) mieszka w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi.
4. Osoba, która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba, której dochody brutto w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
5. Zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny poprzedzone jest postępowaniem w trybie § 11 i § 13.
6. W przypadkach określonych w § 7 ust. 2 Zarząd Miasta

Kalisza może odstąpić od wyżej określonych kryteriów i procedury.

ROZDZIAŁ VI

KRYTERIA WYBORU OSOB DO ZAWIERANIA UMOW NAJMU LOKALI ZAMIENNYCH

§ 16

1. Miasto Kalisz zobowiązane jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach przewidzianych w ustawie albo niniejszej uchwale.
2. Lokal zamienny powinien być wynajęty osobie, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny.
3. Najemcy mieszkający w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, bądź rozbiórki lub modernizacji powinno zapewnić się wynajęcie lokalu zamiennego.
4. Dla celów porządkowych sporządza się wykazy osób, z którymi należy zawrzeć umowy o najem lokalu zamiennego.
5. W przypadku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej zawarcie umowy o najem lokalu zamiennego następuje poza kolejnością określonego wykazu, o którym mowa w ust.4.
6. W przypadku, gdy pomimo złożenia 2 propozycji najemca nie chce zawrzeć umowy najmu lokalu zamiennego, wynajmujący może wytoczyć powództwo do sądu o opróżnienie lokalu przez niego zajmowanego.
7. Kolejność kierowania do zawarcia umowy najmu z osobami o których mowa w ust.4 powinna być uzgadniana z wynajmującymi.

ROZDZIAŁ VII

WYNAJMOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH Z CZYNSZEM WOLNYM

§ 17

1. Miasto Kalisz może wynajmować lokale spełniające wymogi zawarte w ustawie jako lokale z czynszem wolnym.

2. Wynajęcie takiego lokalu może być poprzedzone przetargiem, celem którego byłoby ustalenie najwyższej stawki czynszu wolnego.
3. Przetarg może być ograniczony do osób zwalniających lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Ogłoszenie przetargu następuje w sposób zwyczajowo przyjęty. W ogłoszeniu powinna być podana minimalna wywoławcza stawka czynszu stanowiąca 100% stawki czynszu regulowanego dla kategorii lokalu określonej w uchwale Nr V.36/04 z dnia 20.12.94 w sprawie ustalenia zróżnicowanych stawek czynszu za najem lokali.
5. Przetarg poprzedzony jest zgłaszaniem przez oferentów zamkniętych ofert w ciągu 14 dni od momentu ogłoszenia
6. Przetarg powinien mieć charakter jawny.
7. Przetarg wygrywa osoba, która w czasie przetargu zaoferowała najwyższą stawkę czynszu.
8. Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół.

ROZDZIAŁ VIII ZMIANY MIESZKAN

§ 18

1. Najemcy mogą dokonywać między sobą zamian wynajętych im lokali mieszkalnych za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Warunki zamiany określają wynajmujący.
3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.
4. Odmowa zamiany wymaga uzasadnienia.

§ 19

1. Wynajmujący może dokonać zamiany z mieszkaniowego zasobu gminy lokalu na inny, jeżeli w wyniku takiej zamiany uzyskuje co najmniej 1 pokój lub samodzielny lokal mieszkalny.

2. Wynajmujący może zamienić na wniosek najemcy danego lokalu umowę najmu tego lokalu na umowę najmu lokalu socjalnego. Zawarcie takiej umowy nie powodującej zamiany lokalu odbywa się przy zachowaniu warunków uchwały.
3. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą składać wnioski o zawarcie odpowiedniej umowy najmu lokalu mieszkalnego, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.
4. Zamiana lokali, o których mowa w ust. 3 powinna być poprzedzona złożeniem 2 ofert zawarcia odpowiedniej umowy. W przypadku nie przyjęcia ofert wnioskodawca może starać się o zamianę lokalu ponownie po upływie roku.
5. Dla celów porządkowych tworzy się roczne wykazy osób, którym wynajmujący może dokonać zamiany lokali mieszkalnych w sposób opisany w ust. 3 i 4 - § 13 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ IX

PRZEPISY PRZEJSCIOWE I KONCOWE

§ 20

1. Umowa najmu powinna być zawarta z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz odbudowę zniszczonego lokalu, wg zasad określonych odrębną uchwałą.
2. Umowy najmu z osobami posiadającymi mieszkania przekazywane przez zakłady pracy będą załatwiane na zasadach ogólnych.
3. Osoby, które co najmniej trzy lata zajmują lokal bez tytułu prawnego mogą wnioskować o zawarcie z nimi odpowiedniej umowy najmu. W przypadku, gdy nie będzie to sprzeczne z prawem lub interesem wynajmującego, umowa taka może być zawarta.
4. Jeżeli umowa najmu zawarta jest na czas oznaczony, wówczas najemca nie powinien dokonywać ulepszeń, które podlegają rozliczeniu zgodnym z ustawą, bez zgody wynajmującego.

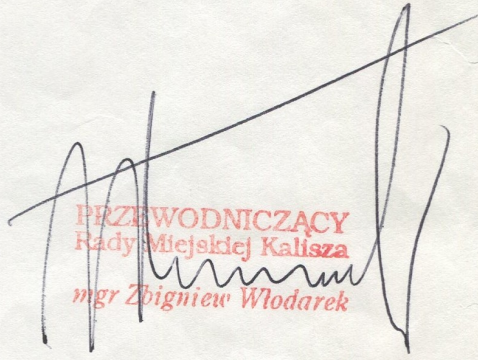
5. Zarządca budynkami, w których lokale tworzą mieszkaniowy zasób gminy każdorazowo przedkłada na piśmie zwolnione lokale mieszkalne wynajmującemu określając rodzaj lokalu zgodnie z § 8 ust.1.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§ 22

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1995r. po uprzednim obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kaliszu i rozplakatowania na terenie miasta.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Kalisza
mgr Zbigniew Włodarek

U Z A S A D N I E N I E

do Uchwały NrV(35)94.....

Rady Miejskiej Kalisza

20 grudnia 1994r.

z dnia

w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Kalisza
oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków
wspólnoty samorządowej miasta Kalisza.

Projekt uchwały dotyczy zasad gospodarowania mieszkaniowym
zasobem miasta Kalisza oraz nowych zasad najmu i jest wykonaniem
dyspozycji art. 5 i 30 ustawy o najmie lokali mieszkalnych
i dodatkach mieszkaniowych. Odtąd najem przestanie być elementem
postępowania administracyjnego. Projekt zawiera nowe propozycje
sposobów najmu w kontekście cywilno - prawnym.

Przewodniczący Zarządu

Wojciech Bachor
Prezydent Miasta Kalisza