

UCHWAŁA Nr XXXVI/494 /2001
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 30 sierpnia 2001

w sprawie **ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Kalisza.**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 6 i art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733) uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Kalisza.

§ 2

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób miasta Kalisza tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu miasta Kalisza wchodzi następujące rodzaje lokali – mieszkalne, zamienne i socjalne – określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy.

§ 4

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

§ 5

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w III kwartale danego roku, w którym rozpatrywany jest wniosek.

ROZDZIAŁ II

ZASADY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KALISZA

§ 6

1. Miasto Kalisz gospodarując swoim 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.

§ 7

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób miasta Kalisza z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ III

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

§ 8

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 (w tym zarządca).

§ 9

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu 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.

RODZIAŁ IV

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO

§ 10

1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 3 lata.

§ 11

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 12

Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

ROZDZIAŁ V

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ.

§ 13

1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 10, 11 i 12 następuje w formie rocznych wykazów.
2. Roczne wykazy sporządza Zarząd Miasta Kalisza w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Komisję Mieszkaniową wniosków osób, ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.
3. Ostateczny wykaz osób ustala Zarząd Miasta Kalisza.
4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych miasta.
5. Warunki określone w § 10, 11 i 12 muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.

ROZDZIAŁ VI

ZAMIANY MIESZKAŃ

§ 14

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.

2. 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 miasta.

§ 15

1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).
2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o wymianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

ROZDZIAŁ VII

ZWIĘKSZANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KALISZA POPRAZ ADAPTACJĘ LOKALI NIEMIESZKALNYCH NA LOKALE MIESZKALNE

§ 16

Mieszkaniowy zasób miasta Kalisza można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Miasta Kalisza, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 17

Adaptacja, o której mowa w § 16 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 18

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w § 17 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

§ 19

Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

§ 20

Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w § 19 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w gmachu Urzędu Miejskiego w Kaliszu i w Wydziale Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Kaliszu przy ulicy Kościuszki 1a.

§ 21

Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Zarząd Miasta Kalisza.

§ 22

Wyboru osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Zarząd Miasta Kalisza.

§ 23

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w § 22 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 24

W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

§ 25

Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę ma udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ VIII

ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY

§ 26

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność miasta ze zstępными, wstępными, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) przeprowadził się on do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 27

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność miasta z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.

ROZDZIAŁ IX

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

Wynajmujący powinien w pierwszej kolejności zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu, stanowiącego własność miasta z najemcami:

zajmującymi część lokalu wspólnego, w którym przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę uprawnioną, na zwolnioną część lokalu we wspólnym składzie,

- a) zajmującymi część lokalu wspólnego, w którym przypada mniej niż 15 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę uprawnioną, na zwolnioną część lokalu we wspólnym składzie, w którym występuje wspólna używalność sanitariatów.
- b) lokalu, na opróżniony lokal przyległy, który nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 29

1. Uzależnia się zawarcie umowy najmu - z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu - od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Zasady dotyczące ustalenia wysokości kaucji, odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia jej na raty lub umorzenia, określi Zarząd Miasta Kalisza.

§ 30

Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§ 32

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa wielkopolskiego.

U Z A S A D N I E N I E
do Uchwały Nr XXXVI/494/2001
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 30 sierpnia 2001 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Kalisza.

W związku z wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina zobowiązana została do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Dotychczas przydziały mieszkań dokonywane były w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej Kalisza w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Kalisza oraz ustalenia kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Przedmiotowa uchwała podjęta została na podstawie dotychczas obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Wejście w życie nowej ustawy spowodowało, iż utraciły moc przepisy poprzedniej ustawy, a także podjętych w oparciu o nią uchwał. Z uwagi na powyższe oraz brak przepisów przejściowych powstała luka prawna. Zaistniała sytuacja uniemożliwia zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne, a tym samym nie pozwala na dokonanie zasiedlenia nowego budynku komunalnego przy ul. Hożej 16 w Kaliszu.

W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za zasadne i niezbędne do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Kalisza.