

82

**Uchwała Nr XXXIX/401/98
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 30 stycznia 1998 roku.**

w sprawie zasad zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Koszalin oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 , art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym / tekst jednolity Dz.U z 1996 roku nr 13 poz.74/, art.5 ust.3, art.30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz.U z 1994 roku nr 105 poz.509 z późniejszymi zmianami/, Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Koszalina, o którym mowa w art.5 ust.1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób gminy nie obejmuje lokali mieszkalnych, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

§ 2

Artykuły powołane w niniejszej uchwale, bez bliższego określenia, oznaczają artykuły ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych / Dz.U. z 1994 roku nr. 105 poz.509 z późniejszymi zmianami/, zwanej dalej ustawą.

§ 3

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy są przeznaczane na lokale:

1/ zamienne

2/ socjalne

3/ na najem na warunkach czynszu regulowanego, według kryteriów określonych niniejszą uchwałą oraz w przypadkach nałożonych ustawą.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego powinny legitymować się stałym zameldowaniem na terenie gminy Miasta Koszalina.

§ 4

Lokale zamienne - w pierwszej kolejności najem lokalu zamiennego przysługuje w następujących przypadkach:

- 1/ w wyniku utraty dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2/ w wyniku przeznaczenia do rozbiórki, przebudowy lub modernizacji na inne cele niż mieszkalne dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 3/ na podstawie orzeczenia sądowego,
- 4/ w następstwie wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez właściciela zamierzającego zamieszkać w swojej własności,
- 5/ zamieszkującym w lokalu nie spełniającym warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 6/ przekwaterowanym na okres remontu zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego w przypadku, jeżeli nie powrócą do lokalu po remoncie, w wyniku decyzji wynajmującego.

§ 5

Lokale socjalne - lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem jako socjalne, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w art.27 ustawy.

1. Upoważnia się Zarząd Miasta do wytypowania lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.

2. Najem lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1/ na podstawie orzeczenia sądowego,

2/ nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, jeżeli średni dochód miesięczny na jednego członka rodziny, w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do otrzymania lokalu socjalnego i w analogicznym okresie przed podpisaniem umowy najmu, nie przekracza:

a/ w gospodarstwie jednoosobowym - 100% najniższej emerytury

b/ w gospodarstwie wieloosobowym - 50% najniższej emerytury.

§ 6

W rozumieniu niniejszej uchwały za osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uważa się osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nie będące współnajemcami oraz gdy na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w lokalu.

§ 7

Lokale na najem na warunkach czynszu regulowanego - przysługują w pierwszej kolejności osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a których dochód miesięczny na osobę, w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do otrzymania lokalu i w analogicznym okresie przed podpisaniem umowy najmu jest niższy niż:

- 1/ w gospodarstwie jednoosobowym - 50% przeciętnego wynagrodzenia w kraju, w sektorze przedsiębiorstw,
- 2/ w gospodarstwie wieloosobowym - 30% przeciętnego wynagrodzenia w kraju, w sektorze przedsiębiorstw.

§ 8

Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być także oddawane w najem w innych przypadkach niż ujętych w § 4,5,7 niniejszej uchwały. Do przypadków tych zalicza się oddanie lokalu w najem osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych które:

- 1/ uzyskały, w trybie odrębnych przepisów, pozwolenie na nadbudowę budynku lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne, ze środków własnych,
- 2/ dokonały, na własny koszt, remontu i modernizacji zniszczonego lokalu mieszkalnego,
- 3/ są osobami bliskimi, w rozumieniu art.8 ustawy i zamieszkiwały wspólnie z najemcą, który lokal opuścił, zrzekając się jego najmu,
- 4/ nie posiadają stałego zameldowania na terenie gminy Miasta Koszalina lecz są w stanie udokumentować co najmniej 10-letni okres " centrum życiowego " w Koszalinie.

§ 9

Gminę Miasto Koszalin uznaje się za " centrum życiowe " pod warunkiem jednoczesnego udokumentowania przez okres co najmniej 10-ciu lat:

- 1/ zamieszkiwania na terenie Miasta Koszalina na podstawie zameldowania na pobyt czasowy,
- 2/ posiadanie stałego źródła dochodu .

§ 10

Zamiana lokalu mieszkalnego na inny wolny lokal, pozostający w dyspozycji wynajmującego, może nastąpić jeżeli najemca zwalnia wynajmującemu dotychczas zajmowany lokal i gdy zamiana następuje z następujących względów:

- 1/ uzyskania odpowiedniego lokalu dla osoby niepełnosprawnej lub z powodu innego poważnego schorzenia,
- 2/ poprawy warunków mieszkaniowych rodziny wielodzietnej.
- 3/ zamiany lokalu większego na mniejszy.

§ 11

1. Wzajemna zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy ich najemcami może nastąpić po uzyskaniu zgody, na zawarcie umów najmu, przez dysponentów lokali.

2. Przeniesienie prawa własności domu, lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub lokalu zajmowanego na podstawie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu wymaga przeniesienia tego prawa w formie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 12

1. Wolne lokale mieszkalne, należące do mieszkaniowego zasobu gminy, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu wolnego.

2. Upoważnia się Zarząd Miasta do podejmowania rozstrzygnięć w sprawach najmu tych lokali oraz do ustalania wysokości czynszu.

§ 13

Upoważnia się Zarząd Miasta do podejmowania rozstrzygnięć w sprawach najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w przypadkach szczególnie uzasadnionych względami społecznymi, nie ujętych w niniejszej uchwale.

§ 14

Najem lokali następuje na rzecz osób objętych wykazem, zawierającym imienny spis tych osób, zakwalifikowanych do najmu:

- 1/ lokali zamiennych
- 2/ lokali socjalnych
- 3/ lokali do zamiany
- 4/ lokali na warunkach czynszu regulowanego.

§ 15

1. Projekt wykazu osób, zakwalifikowanych do najmu lokali, wymaga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, której skład powoływany jest uchwałą Zarządu Miasta.
2. Projekt wykazu osób, zakwalifikowanych do najmu lokali, podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i w siedzibie Zarządu Budynków Mieszkalnych, przez okres 30 dni, z prawem składania uwag i zastrzeżeń, przez osoby zainteresowane.
3. Wykaz osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu na lokal, w danym roku kalendarzowym, ustala się nie później niż do 31 marca każdego roku, po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń do projektu i po ponownej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Ostateczny wykaz osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu na lokal, zatwierdza Zarząd Miasta. Wykaz podlega podaniu do publicznej wiadomości, w sposób określony w ust. 2, bez prawa składania uwag i zastrzeżeń.

§ 16

1. Osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu na lokal, która nie otrzymała wskazania tego lokalu w danym roku kalendarzowym, przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu w roku następnym.
2. Dwukrotna odmowa przyjęcia wskazanego lokalu, przez osobę zakwalifikowaną do zawarcia umowy najmu, równoznaczna jest ze skreśleniem tej osoby z ewidencji osób, oczekujących na lokale, z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 17

1. Ustala się obowiązek pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu mieszkalnego za wyjątkiem lokali wymienionych w art. 6a ust. 1 ustawy.
2. Maksymalną wysokość kaucji ustala się na 3% wartości odtworzeniowej lokalu określonej w art. 25 ust. 3 ustawy.
3. Przy najmie lokali wymagane jest wpłacenie następujących wysokości kaucji:
 - 1/ 100% stawki maksymalnej za lokal wyposażony w c.o i c.w.
 - 2/ 80% stawki maksymalnej za lokal wyposażony w c.o.
 - 3/ 60% stawki maksymalnej za pozostałe lokale.
4. Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję, na rzecz wynajmującego i w wysokości przez niego określonej, w terminie do 30 dni od dnia uzyskania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 18

Traci moc uchwała nr IX/72/95 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 11 lutego 1995 roku w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Koszalin.

§ 19

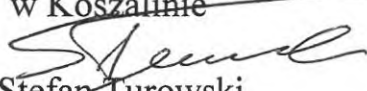
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Koszalinie.



Przewodniczący Rady Miejskiej
w Koszalinie


/-/ Stefan Turowski