

UCHWAŁA Nr XIV/155/2015
RADY MIEJSKIEJ KALISZA

z dnia 17 września 2015 r.

**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 2013r. poz. 594, Dz.U. z 2013r. poz. 645, Dz.U. z 2013r. poz. 1318, Dz.U.z 2014r. poz. 370, Dz.U. z 2014r. poz. 1072), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150),uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 2014r., poz.150),
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz. 966 z późn.zm.).
- 3) średnim miesięcznym dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochody na jednego członka gospodarstwa domowego wykazany przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, ze wszystkich źródeł ich uzyskania. Wykazany dochód może być potwierdzony dokumentami wydanymi w szczególności przez pracodawcę, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, urząd skarbowy lub Powiatowy Urząd Pracy,
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ,
- 5) powierzchni mieszkalnej lokalu - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w danym lokalu,
- 6) lokalu mieszkalnym, lokalu socjalnym, lokalu zamiennym lub pomieszczeniu tymczasowym - rozumie się przez to lokal mieszkalny, socjalny, zamienny lub pomieszczenie tymczasowe określone odpowiednio w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5, 5a i 6 ustawy,
- 7) członku wspólnoty samorządowej Miasta Kalisza – należy przez to rozumieć osobę posiadającą centrum życiowe w Kaliszu, wykazane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi dokumentami potwierdzającymi stały pobyt w Kaliszu,
- 8) miejscowości pobliskiej - należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie gminy graniczącej z Miastem Kalisz,
- 9) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2014r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2015r. poz. 163 z późn.zm.),
- 10) zarządcy – należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy pod nazwą Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu,
- 11) mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy.

§ 3. 1. Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe jest Miasto Kalisz.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą, a wynajmującym działającym poprzez zarządcę.

3. Umowę najmu zawiera się na podstawie:

- 1) skierowania wydanego przez Prezydenta Miasta Kalisza lub osobę upoważnioną przez Prezydenta Miasta Kalisza, albo
- 2) protokołu zawierającego wyniki postępowania przetargowego na najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80m².

4. Bez umieszczenia na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego albo socjalnego uprawnione do otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są osoby wymienione w §8, §15, §17 pkt.7, §18, §20, §24, §27, §28, §29, §30 i §32.

5. Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy Miasto Kalisz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe:

- 1) osób pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego,
- 2) osób oczekujących na lokal zamienny,
- 3) osób, o których mowa w § 8 ust. 1, oczekujących na wynajęcie lokalu socjalnego,
- 4) najemców lokali mieszkalnych, którzy opróżnią i pozostawią do dyspozycji Miasta Kalisza dotychczas zajmowany lokal,
- 5) osób umieszczonych na wykazie, o którym mowa w § 5,
- 6) osób opuszczających - po osiągnięciu pełnoletności - rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną.

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza mogą być wynajmowane osobom fizycznym – członkom wspólnoty samorządowej Miasta Kalisza lub w uzasadnionych przypadkach osobom prawnym, z zastrzeżeniem ust. 5

2. Nie jest możliwe wydanie skierowania i wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, gdy wnioskodawca, jego współmałżonek albo inna osoba będąca członkiem gospodarstwa domowego wnioskodawcy posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta Kalisza lub miejscowości pobliskiej, z zastrzeżeniem ust. 6.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza - z wyjątkiem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych - wynajmowane są na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda przyszły najemca.

4. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Kalisza może wyrazić zgodę na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu z innymi osobami fizycznymi niż określone w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

5. Zasada określona w ust. 1 nie dotyczy osób wskazanych w § 17 pkt 7.

6. Zasada określona w ust. 2 nie dotyczy osób wskazanych w § 17 pkt 1, 5 i 7, § 18, §19, §20 i § 32.

ROZDZIAŁ II

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH I MIESZKALNYCH

§ 5. 1. Procedurę ubiegania się o przydział lub zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta rozpoczyna złożenie wniosku przez osobę ubiegającą się o taki przydział.

2. Wzór formularza wniosku oraz formularza aktualizacji określa zarządzeniem Prezydent Miasta Kalisza.

3. Wnioski składa się w okresie od 01 stycznia do 31 lipca danego roku kalendarzowego.

4. Poza terminem określonym w ust. 3 rozpatrywane są tylko wnioski:

- 1) o lokal po wyprowadzeniu się najemcy,
- 2) o lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe na mocy orzeczenia sądowego,
- 3) o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego,

- 4) o lokal zamienny,
- 5) o lokal po śmierci najemcy,
- 6) o przydział zwolnionej części wspólnej lokalu,
- 7) o zamianę między najemcami,
- 8) o ponowne zawarcie umowy najmu w trybie § 30,
- 9) o zamianę w trybie § 20 ,
- 10) osób, które znalazły się w szczególnie trudnej sytuacji mieszkaniowej, potwierdzonej opinią Komisji Mieszkaniowej, uzasadniającej rozpatrzenie wniosku z pominięciem terminu określonego w ust. 3.

5. Wnioski, o których mowa w ust. 3 spełniające kryteria, przekazane zostają do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej.

6. Wniosek zawierający nieprawdziwe dane o sytuacji mieszkaniowej i materialnej własnej, jak i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym skutkuje jego negatywnym rozpatrzeniem.

7. Komisja Mieszkaniowa sporządza projekt wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego albo socjalnego.

8. Komisja Mieszkaniowa do 31 grudnia danego roku przekazuje projekt wykazu, o którym mowa w ust.7 do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Kalisza.

9. Projekt wykazu, o którym mowa w ust. 7, w terminie do 15 stycznia podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, zamieszczenia go na stronie internetowej Urzędu Miejskiego oraz Biuletynie Informacji Publicznej.

10. Odwołania i uwagi do ogłoszonego projektu wykazu wnioskodawcy mogą składać do Prezydenta Miasta Kalisza w terminie do 30 stycznia .

11. Po rozpatrzeniu odwołań i uwag wnioskodawców - Prezydent Miasta Kalisza w terminie do 31 marca ustala zarządzeniem wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego albo socjalnego na dany rok i każdy z wnioskodawców zostaje pisemnie poinformowany o sposobie rozpatrzenia jego wniosku

12. Na wykazie, o którym mowa w ust. 11 ujęte są osoby, które złożyły wnioski do 31 lipca roku poprzedzającego rok, na który ustalony jest wykaz i osoby, które nabyły uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego albo socjalnego na podstawie obowiązujących w latach poprzednich wykazów.

13. Osoby ujęte w wykazie, o którym mowa w ust.11, mają obowiązek raz w roku w terminie od 01 stycznia do 31 lipca złożyć formularz aktualizacji wniosku.

14. Niezłożenie w terminie określonym w ust. 13 formularza aktualizacji, niezbędnego do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą, skutkuje utratą uprawnień i skreśleniem z wykazu osób oczekujących na przydział lub zamianę lokalu.

15. Przed sporządzeniem wykazu, o którym mowa w ust. 11 Komisja Mieszkaniowa na podstawie wniosków aktualizacyjnych, bada, czy osoby które uzyskały uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego albo socjalnego w latach poprzednich nadal spełniają kryterium dochodowe i kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

16. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, Prezydent Miasta Kalisza może dopisać do rocznego wykazu, osoby bez zachowania warunków określonych w ust. od 7 do 15.

§ 6. 1.Umieszczenie osoby w rocznym wykazie nie stanowi zobowiązania Miasta do przyznania takiej osobie lokalu i zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

2. Realizacja wykazu, o którym mowa w § 5 ust. 11 polega na złożeniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Osobie umieszczonej na wykazie przysługuje prawo do jednorazowej uzasadnionej odmowy przyjęcia lokalu.

4. Ponowna odmowa przyjęcia lokalu jest równoznaczna ze skreśleniem z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego albo socjalnego.

5. W przypadku wyrażenia przez osobę uprawnioną zgody na zawarcie umowy najmu,

Prezydent Miasta Kalisza lub pracownik przez niego upoważniony, wydaje skierowanie stanowiące podstawę do zawarcia umowy najmu.

§ 7. 1 Na każdym etapie procedury przydziału lokalu Prezydent Miasta Kalisza może - w celu weryfikacji - przekazać Komisji Mieszkaniowej wnioski osób ujętych w wykazie, o którym mowa w § 5 ust. 11.

2. Prezydent Miasta Kalisza może dokonać skreślenia z wykazu, o którym mowa w §5 ust. 11, w przypadku ustalenia, że:

- 1) dane zawarte we wniosku są nieprawdziwe,
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria dochodowe do ubiegania się o najem lokalu z zasobu Miasta Kalisza,
- 3) wnioskodawca, jego współmałżonek albo inna osoba będąca członkiem gospodarstwa domowego posiada prawo własności do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta Kalisza lub miejscowości pobliskiej.
3. O skreśleniu z rocznego wykazu wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

ROZDZIAŁ III

KRYTERIA WYBORU OSÓB, Z KTÓRYMI ZAWARTE ZOSTANĄ UMOWY NAJMU LOKALU SOCJALNEGO

§ 8. 1 Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które prawo do takiego lokalu nabyły na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego.

2. Wobec osób oczekujących na lokal socjalny po orzeczonym wyroku sądu, formularz wniosku o przydział lokalu socjalnego może złożyć również wierzyciel.

3. Kolejność zawierania umów z osobami określonymi w ust. 1 następować będzie z uwzględnieniem:

- 1) daty zarejestrowania wyroku,
- 2) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia lokalu socjalnego,
- 3) wysokości zadłużenia wobec wynajmującego,
- 4) względów zdrowotnych.

4. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami, gdy przemawiają za tym względy społeczne lub ekonomiczne, Prezydent Miasta Kalisza może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego bez zachowania warunków, o których mowa w ust. 3, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 9. Zasada określona w § 6 ust. 3 nie dotyczy osób, którym uprawnienia do lokalu socjalnego przyznano na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego. Osoby te nie mają prawa wyboru lokalu.

§ 10. Jeżeli osoby, o których mowa w § 8 ust. 1 w terminie 14 dni od odebrania skierowania nie podpiszą umowy najmu, a wierzyciel w ciągu 31 dni od upływu ww. terminu nie wystąpi do komornika z wnioskiem o rozpoczęcie procedury eksmisyjnej, przydział lokalu określonego w skierowaniu wygasa i uznaje się, że Miasto wywiązało się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego.

§ 11. 1. Najemcą lokalu socjalnego - z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 oraz art. 140 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej - może zostać osoba, która nie ma zaspokojonych podstawowych potrzeb mieszkaniowych i osiąga niskie dochody.

2. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych podstawowych potrzeb mieszkaniowych, rozumie się osoby spełniające jeden z poniższych warunków:

- 1) na dzień wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie posiadają tytułu prawnego do lokalu,
- 2) zamieszkujące w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi,
- 3) bezdomne,
- 4) które utraciły w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego lokal, do

którego nie posiadały tytułu prawnego.

3. Przez osoby, które osiągają niskie dochody rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku oraz trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury - w przypadku gospodarstw jednoosobowych, a 75% tej kwoty - w przypadku gospodarstw wieloosobowych.

4. Warunkiem wydania skierowania w celu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem § 8 ust.1 jest udokumentowanie faktu spełnienia kryterium dochodowego określonego w ust. 3.

§ 12. W przypadkach, gdy osoby wymienione w orzeczeniu sądowym jako uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego zajmują lokal mieszkalny o obniżonym standardzie Prezydent Miasta Kalisza może przekwalifikować go na lokal socjalny, co będzie równoznaczne z realizacją wyroku.

§ 13. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, jednorazowo maksymalnie na okres do trzech lat.

2. W przypadkach, gdy termin na który zawarta była umowa upłynął, a osoba zajmująca lokal socjalny spełnia przesłanki z § 11 ust. 3, umowę najmu można przedłużyć na kolejny okres .

3. Wynajmujący może dokonać zamiany lokalu socjalnego na inny lokal socjalny w przypadku, gdy nie jest zachowana powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy i jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwach wieloosobowych, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego - 10 m² lub gdy przemawiają za tym uzasadnione względy społeczne.

ROZDZIAŁ IV

KRYTERIA WYBORU OSÓB, Z KTÓRYMI ZAWARTE ZOSTANĄ UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY

§ 14. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba zamieszkująca w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej i której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku i wydania skierowania do zawarcia umowy najmu nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami, Prezydent Miasta Kalisza może wyrazić zgodę na przydział lokalu mieszkalnego bez zachowania warunków, o których mowa w ust. 1, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 15. 1. Najemcą lokalu zamiennego - bez względu na wysokość dochodu - może zostać osoba, która spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) lokal, w którym zamieszkuje wymaga remontu, gdyż dalsze zamieszkiwanie zagraża zdrowiu lub życiu,
- 2) utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego,
- 3) zamieszkuje w lokalu, który wymaga opróżnienia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje,
- 4) nie skorzystała z przysługującego pierwszeństwa nabycia lokalu na własność, po uprzednim wypowiedzeniu umowy najmu lokalu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy.

2. Konieczność rozkwaterowania lokalu z uwagi na zły stan techniczny lub remont potwierdzone musi zostać przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

3. Za równoznaczne z dostarczeniem lokalu zamiennego uważa się także skorzystanie przez najemcę z lokalu w zasobach Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego na zasadach określonych w Regulaminie naboru najemców Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 16. 1. Najemca zamieszkujący wraz z rodziną w lokalu, o którym mowa w § 15 ust. 1 otrzymuje z zasobów Miasta Kalisza tylko jeden lokal zamienny.

2. Dla osoby uprawnionej do przydziału lokalu zamiennego nie stosuje się zasady określonej w § 6 ust.3.

ROZDZIAŁ V

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80m²

§ 17. Lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej 80 m² może być wynajęty:

- 1) osobie, która uzyska do niego uprawnienia w wyniku dobrowolnej zamiany lokali,
- 2) osobie posiadającej uprawnienia do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, której gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 5 osób,
- 3) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z mniej niż 5 osób, o ile co najmniej jednej z nich przysługuje uprawnienie - wynikające z przepisów szczególnych - do dodatkowej powierzchni ze względu na stan zdrowia,
- 4) osobie zaliczonej w ustawie z dnia 28 lipca 1983 o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z Dz.U.2015. poz. 86 z późn.zm.) do I grupy podatkowej, która zamieszkiwała wraz z najemcą co najmniej 10 lat oraz uzyskała pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej oraz Komisji Rodziny, Zdrowia i Polityki Społecznej Rady Miejskiej Kalisza i lokal nie jest obciążony zaległościami czynszowymi.
- 5) najemcy części lokalu wspólnego po zwolnieniu się pozostałej części wspólnej,
- 6) osobie, która dokonała adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- 7) osobie, która prawo najmu uzyskała w drodze postępowania przetargowego na najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80m².

ROZDZIAŁ VI

ZAMIANY MIESZKAŃ

§ 18. 1. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza mogą dokonać dobrowolnej zamiany zajmowanych mieszkań z zastrzeżeniem ust. 2-6.

2. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany i uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego.

3. Nie jest możliwe dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między najemcami, gdy zamiana taka byłaby sprzeczna z ważnym interesem Miasta.

4. W przypadku, gdy jeden z lokali mieszkalnych nie należy do mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza zgoda na zamianę może być wyrażona po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

5. W przypadku dokonania dobrowolnej zamiany między najemcami lokali mieszkalnych, najemcy przeprowadzają remont lokali związanych z zamianą, na koszt własny.

6. Najemca, który w wyniku dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego, pogorszył swoje warunki mieszkaniowe, może ubiegać się o przydział innego lokalu mieszkalnego albo zamianę z urzędu po upływie 7 lat od dokonania dobrowolnej zamiany.

§ 19. 1. Warunkiem dokonania przez wynajmującego zamiany lokalu z urzędu jest posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i uzyskanie uprawnień w trybie § 5.

2. Zamiany lokalu mieszkalnego z urzędu na lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub większej powierzchni wynajmujący może dokonać pod warunkiem, że:

- 1) najemca przed złożeniem wniosku oraz przed otrzymaniem skierowania nie posiada zaległości w opłatach za dotychczas zajmowany lokal,
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku i zawarcia umowy najmu nie przekracza 150% dochodu określonego w § 14 ust. 1.

3. Zamiany lokalu mieszkalnego z urzędu na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni wynajmujący może dokonać pod warunkiem, że średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku i zawarcia umowy najmu nie przekracza 150% dochodu określonego w § 14 ust. 1.

4. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami Prezydent Miasta Kalisza może po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej wyrazić zgodę na zamianę z urzędu bez zachowania warunków, o których mowa w ust. 1-3.

§ 20. Wynajmujący po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, może wydać skierowanie na zamianę zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni i o takim samym lub niższym standardzie wyposażenia z uwagi na brak środków na pokrywanie opłat za dotychczas zajmowany lokal. Remont i naprawy we wskazanym przez wynajmującego lokalu najemca dokona we własnym zakresie.

ROZDZIAŁ VII

ADAPTACJA LOKALI NIEMIESZKALNYCH NA LOKALE MIESZKALNE ORAZ ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI DO REMONTU

§ 21. 1. Adaptacja lokali niemieszkalnych na mieszkalne polega na nadbudowie, rozbudowie, przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.

2. Lokale przewidziane do adaptacji typuje zarządca.

3. Informacje o lokalach przeznaczonych do adaptacji na koszt własny każdorazowo podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kaliszu przez okres co najmniej 14 dni.

§ 22. 1. Procedurę ubiegania się o przyznanie lokalu niemieszkalnego do adaptacji na lokal mieszkalny z zasobów Miasta Kalisza rozpoczyna złożenie wniosku o jego przydział.

2. Złożone na stosownym formularzu w Urzędzie Miejskim w Kaliszu wnioski o przydział lokalu niemieszkalnego do adaptacji na lokal mieszkalny, przekazane zostają do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej.

§ 23. Wyboru osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy na adaptację lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny dokonuje Prezydent Miasta Kalisza po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.

§ 24. 1. Prezydent Miasta Kalisza lub pracownik przez niego upoważniony, wydaje skierowania na zawarcie umowy na adaptację lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny.

2. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych, osoba wymieniona w § 23 zawiera z zarządcą umowę w której określone w szczególności są warunki udostępnienia lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy.

§ 25. 1. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, osoba dokonująca adaptacji otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku skierowania o którym mowa w ust. 1 nie stosuje się przepisów § 14 i § 17.

§ 26. 1. Wynajmujący może przeznaczyć lokale do remontu wykonywanego na koszt własny przyszłego najemcy.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu podaje się do publicznej wiadomości.

3. Sposób i harmonogram publikacji określony zostanie zarządzeniem Prezydenta Miasta

Kalisza.

4. Wnioski o przydział lokalu do remontu mogą składać wyłącznie osoby posiadające uprawnienie do przydziału lokalu zamiennego, przydziału lub zamiany lokalu mieszkalnego.

5. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski i sporządza wykaz osób do zawarcia umowy o remont lokalu zawierającą imiona i nazwiska, tytuł uprawniający do przydziału mieszkania oraz adres lokalu do remontu.

6. Wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o remont lokalu przedstawiany jest Prezydentowi Miasta Kalisza do zatwierdzenia.

7. Na podstawie skierowania osoba, której przyznano prawo wykonania remontu lokalu, zawiera z zarządcą umowę na remont lokalu mieszkalnego we własnym zakresie.

8. Po zakończeniu remontu i potwierdzeniu odbioru lokalu przez służby techniczne wynajmującego wydane zostaje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu.

9. Nakłady poniesione w związku z realizacją, nawet częściową umowy na remont lokalu nie podlegają rozliczeniu i zwrotowi.

ROZDZIAŁ VIII

ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE NIE POSIADAJĄ TYTUŁU PRAWNEGO DO ZAJMOWANEGO LOKALU

§ 27. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Miasta Kalisza z osobami, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez dotychczasowego najemcę jeżeli są w stosunku do niego pełnoletnimi dziećmi, rodzicami, rodzeństwem lub osobami przysposobionymi, a najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu do którego nie uzyskał tytułu prawnego, albo
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym - w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie poniżej 7m² powierzchni mieszkalnej na osobę,

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami określonymi w ust. 1 jest stałe zamieszkiwanie i zameldowanie z najemcą przez okres co najmniej 10 lat, spełnianie kryterium dochodowego określonego w § 14.

§ 28. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli były zameldowane w lokalu i zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 10 lat, pod warunkiem, że spełniają kryterium dochodowe określone w § 14 ust. 1.

§ 29. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej oraz Komisji Rodziny, Zdrowia i Polityki Społecznej Rady Miejskiej Kalisza, Prezydent Kalisza Miasta może - w szczególnie uzasadnionych przypadkach - zawrzeć umowę najmu z osobami nie spełniającymi wymogów zawartych w § 27 i 28.

§ 30. 1. Wynajmujący może wydać skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego osobie, z którą rozwiązana była umowa z powodu zadłużenia w opłatach za zajmowany lokal pod warunkiem uregulowania wszystkich zaległości związanych z zajmowanym lokalem łącznie z kosztami ich dochodzenia i po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Kalisza, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na wydanie skierowania na zawarcie umowy najmu bez spełnienia warunku określonego w ust. 1.

ROZDZIAŁ IX

POZOSTAŁE PRZYPADKI ZAWARCIA UMOWY NAJMU

§ 31 1. W uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem części lub całości lokalu mieszkalnego na okres do 3 lat.

2. Oddanie lokalu lub jego części do używania osobie trzeciej, bez zgody wynajmującego, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

§ 32. 1. Wynajmujący na wniosek najemcy, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej - może przydzielić dodatkowo, do obecnie zajmowanego lokalu, wolny lokal nie spełniający warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego co wymaga potwierdzenia przez służby techniczne wynajmującego.

ROZDZIAŁ X

POMIESZCZENIA TYMCZASOWE

§ 33.1. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których sąd orzekł obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego może zostać zawarta na kolejny okres, nie dłuższy niż 6 miesięcy pod warunkiem, że dochody na członka gospodarstwa domowego nie przekraczają kwoty określonej w § 11 ust.3 i nie ma zaległości z tytułu najmu tego pomieszczenia.

ROZDZIAŁ XI

ZASADY OBNIŻANIA CZYNSZU.

§34. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się obniżki czynszu, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 35. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:

- 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

§ 36. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 3) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
- 5) zajmują lokale socjalne.

§ 37. Wniosek o obniżkę czynszu najemca składa do zarządcy. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku.

§ 38 Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.

§ 39. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia

stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

§ 40. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

ROZDZIAŁ XII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 41. Traci moc uchwała Nr XV/198/2004 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 05 lutego 2004r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Kalisza (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013r. poz. 2066 z późn.zm.) .

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej Kalisza
/.../
Andrzej Plichta*

UZASADNIENIE
do Uchwały nr XIV/155/2015
Rady Miejskiej Kalisza z dnia 17 września 2015 r.

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

Wnioski i uwagi zgłaszane do zapisów dotychczas obowiązującej Uchwały Nr XV/198/2004 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 5 lutego 2004r. (z późn.zm.) w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza oraz doświadczenie w jej stosowaniu ujawniły i spowodowały konieczność nowego unormowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

Przyjęte w uchwale rozwiązania są korzystne dla prawidłowego i bardziej efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza i wynajmowania lokali wchodzących w jego skład.

W świetle powyższego, przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Grzegorz Sapiński