

RADA MIEJSKA W CZELADZI

Wpł. 3 1. 01. 2013

L.dz. w

Czeladź, dn. 31.01.2013

Bazanińska Irena
Nazwisko i imię radnego/ lub grupy radnych

SE-PO.0005
SE-PO.0003.2.2013
20.100.2013

Burmistrz Miasta Czeladź
za pośrednictwem
Przewodniczącego Rady Miejskiej

Interpelacja/Wniosek*

1. Stan faktyczny stanowiący kontekst złożonej interpelacji/ wniosku*:

dot. pomyślenia mieszkania komunalnego
p. Budnej

2. Wobec powyższego składam zapytanie / wniosek * w następującym zakresie:

Na jakiej podstawie zostało pomyślenie mieszka-
nie komunalne przy ul. 17-go lipca 1/5
(2 pokoje z kuchnią o pow. 47 m² / 1/5)
Czy jest to zgodne z obowiązującym regulami-
nem / kryteria mieszkaniowe, metrażowe, ołochodowe)
Czy p. Budna zostata zwróconana z placenia
kaucej za mieszkanie komunalne (podstawa prawna)
Jaki byk koszt : zakres
prac remontowych?

Podpis.


* niepotrzebne skreślić

Czeladź, dnia 18.02.2013r.

ZBK.D-GL. *L.dz. 558* /2013

RADA MIEJSKA W CZELADZI
Wpł. **27.02.2013**
L.dz.
Podpis

**RADNA RADY MIEJSKIEJ
w Czeladzi
Pani ZOFIA BAZAŃSKA**

Odpowiadając na wniosek Radnej Rady Miejskiej w Czeladzi Pani Zofii Bazańskiej w sprawie przyznania mieszkania komunalnego pani Budnej, uprzejmie informuję, że umowa najmu mieszkania przy ul. 17-go Lipca 1/5 w Czeladzi została zawarta z panią Mirosławą Budną w trybie zamiany na podstawie pozytywnej kwalifikacji jej wniosku, złożonego w dniu 29 września 2011r., dokonanej w dniu 20.10.2011r., 25.11.2011r. a następnie 19.12.2012r. na posiedzeniach Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Kwalifikacji wniosku i zawarcia umowy najmu z wnioskodawczynią dokonano zgodnie z obowiązującą procedurą określoną uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXXVIII/529/2004 z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czeladź (ze zmianami).

Wnioskodawczyni jest stałym mieszkańcem miasta Czeladź od 1965r. Spełniała wymagane kryteria dochodowe i jednocześnie zwalnia do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal przy ul. 17-go Lipca 15/2 w Czeladzi w zamian za uzyskanie innego lokalu komunalnego. Spełniała więc kryteria uchwalone przez Radę Miejską w Czeladzi określone w § 9 ust.1 lit. h) powołanej powyżej uchwały. Ponadto ujęta została na liście osób oczekujących na mieszkanie w zasobie gminy i została uprawniona do najmu lokalu w trybie zamiany w terminie wcześniejszym niż wynika to z kolejności tej listy. Została przy tym formalnie uprawniona do najmu lokalu kategorii 2 pokoje z kuchnią z centralnym ogrzewaniem, położonego przy ul. 17-go Lipca 1/5 w Czeladzi, na posiedzeniu kwalifikacyjnym poprzedzającym zawarcie umowy najmu. Konieczność podjęcia działań w zakresie zamiany mieszkania w trybie pilnym wystąpiła na skutek sytuacji zdrowotnej wnioskodawczyni wymagającej opieki ze strony członków rodziny przy jednoczesnym wspólnym zamieszkanui. Ze względu na brak ustawowych normatywów metrażowych uprawniających do najmu mieszkania kategorii odpowiedniej do ilości członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, podjecie decyzji w przedmiocie przyznania uprawnienia pani Budnej do najmu lokalu kategorii 2 pokoje z kuchnią nie narusza obowiązującego prawa.

Dokonując zamiany na mieszkanie przy ul. 17-go Lipca 1/5 w Czeladzi pani Mirosława Budna nie wносиła kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przystępujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Obejmując w najem mieszkanie komunalne przy ul. 17-go Lipca 15/2 i zwalniając w 2009r. do dyspozycji gminy mieszkanie poprzednio zajmowane przy ul. 3-go Kwietnia 3/8 w Czeladzi korzystała bowiem na podstawie art. 6 ust.2 pkt. 2) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) z ustawowego zwolnienia z obowiązku uiszczenia kaucji.

Zofia Bazańska

Obowiązek uiszczenia kaucji na rzecz wynajmującego powstaje bowiem w chwili nawiązania pierwotnego stosunku najmu, zaś z chwilą opuszczenia zajmowanego lokalu najemca ma uprawnienie do zwrotu kaucji zwaloryzowanej wg zasad ustalonych ustawą. Waloryzację kaucji ustawodawca przewidział jednak dopiero po 12 listopada 1994r. Do tego czasu pod rządami starego Prawa lokalowego kaucja wpłacona przez najemcę ustawowej waloryzacji nie podlegała.

Za lokal przy ul. 3-go Kwietnia 3/8 w Czeladzi pani Budna wpłaciła kaucję w 1986r. i nie otrzymała od wynajmującego zwrotu zwaloryzowanej kaucji po jego opuszczeniu, dobrowolnie odstąpiła również od roszczeń o waloryzację sądową, co dało podstawę do zastosowania art. 6 ust.2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów przy zawieraniu umowy najmu lokalu przy ul. 17-go Lipca 15/2 w Czeladzi w drodze zamiany. Dokonując kolejnej zamiany na mieszkanie przy ul. 17-go Lipca 1/5 przez analogię należało zastosować powołaną powyżej podstawę prawną i odstąpić od pobrania kaucji za przedmiotowy lokal.

Lokal przy ul. 17-go Lipca 1/5 w Czeladzi odzyskany został do ponownej dyspozycji gminy w wyniku eksmisji lokatorów rażąco naruszających ustawowe obowiązki najemcy i znajdował się w bardzo złym stanie technicznym. Jego poprzedni użytkownik zajmował lokal od 1978 roku i przez co najmniej 20 lat nie wywiązywał się z ustawowego obowiązku dokonywania bieżących napraw i bieżącej konserwacji mieszkania, a ponadto zalega wobec wynajmującego z opłatami za zajmowany lokal na kwotę ponad 100 tys. zł. (plus odsetki za zwłokę i koszty sądowe).

Przed oddaniem lokalu do zamieszkania kolejnemu użytkownikowi Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi zobowiązany był wykonać w nim remont o wartości 10.159,08 zł. Prace remontowe obejmowały wymianę instalacji elektrycznej, przespawanie instalacji gazowej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz rozebranie pieca kaflowego pokojowego wraz z wykonaniem prac murarsko-malarskich, wymianę wykładziny podłogowej.

Do wykonania prac w powyższym zakresie obliguje bowiem wynajmującego art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu:

„Art.6a. 1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,

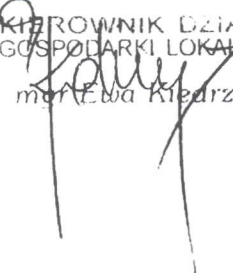
2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt. 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.”.

DYREKTOR

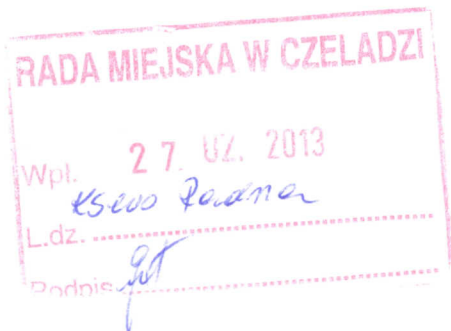

mgr inż. LENA WARDENGA

KIEROWNIK DZIAŁU
GOSPODARKI LOKALAMI

mgr Ewa Kleczyn

URZĄD MIASTA
CZELADŹ
ul. Katowicka 45
41-250 Czeladź

RM
SE-PO.0003.2.2013
20.28.2013

02
Czeladź, 22.02.2013 r.



Sz.P.
Zofia Bazańska
Radna Rady Miejskiej w Czeladzi
za pośrednictwem
Przewodniczącej Rady Miejskiej

W odpowiedzi na wniosek Radnej Rady Miejskiej Pani Zofii Bazańskiej z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przyznania mieszkania komunalnego Pani Budnej w załączeniu przekazuję wyjaśnienia Zakładu Budynków Komunalnych w tej sprawie.

Z powierzeniem
BURMISTRZ
mgr Teresa Kosmala

Otrzymują:
1. adresat
2. a/a