

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących  
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle**

**§ 1**

1. Zasady niniejsze mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle i obejmują procedury oddawania w najem oraz zamiany lokali mieszkalnych:
  - 1) wynajmowanych na czas nieokreślony,
  - 2) mających status lokali socjalnych,
  - 3) wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy,
  - 4) lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Kędzierzyn-Koźle wchodzi lokale stanowiące własność Gminy, komunalnych osób prawnych albo spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.
3. Jednostki, którym powierzono gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, zwane dalej jednostkami administrującymi, prowadzą ewidencję wolnostanów lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem na czas nieokreślony, lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do oddania w najem na czas stosunku pracy stanowiących własność Gminy Kędzierzyn-Koźle.

**Zasady ogólne**

**§ 2**

Do wynajęcia przeznaczone są lokale mieszkalne:

- 1) zdatne do zasiedlenia,
- 2) niezdatne do zasiedlenia tzn. takie, w których zużyte elementy wyposażenia technicznego zostaną, na wniosek najemcy, wymienione na koszt wynajmującego. Zakres napraw i warunki rozliczenia kosztów tych napraw określi umowa pomiędzy najemcą i wynajmującym, zawarta najpóźniej w dniu podpisania przez strony umowy najmu. Wykazy lokali mieszkalnych, niezdatnych do zasiedlenia sporządza jednostka administrująca i przedstawia do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta.

**§ 3**

1. Lokale mieszkalne można oddać w najem osobie, której nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, z wyłączeniem komunalnych mieszkań służbowych.
2. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim tytuł taki nie może również przysługiwać małżonkowi.
3. Nie wynajmuje się lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, osobom, które zrzekły się tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub sprzedały własny lokal mieszkalny w ciągu 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego.

**§ 4**

1. Postępowanie w sprawie ustalenia uprawnień do wstąpienia wnioskodawców w najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy prowadzi właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miasta.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierają kierownicy jednostek administrujących.

**§ 5**

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem najmu lokali socjalnych, następuje po wpłaceniu na rachunek jednostki administrującej wynajmowanym lokalem, najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu, kaucji zabezpieczającej stanowiącej 5-krotność miesięcznego czynszu najmu danego lokalu, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w stosunku do osób wymienionych w § 10 ust. 1 pkt 2.

**§ 6**

1. Na wniosek osoby zainteresowanej, nawiązuje się ponownie umowę najmu z byłym najemcą, z którym umowa najmu została rozwiązana na skutek wypowiedzenia dokonanego przez jednostkę administrującą, jeżeli powodem wypowiedzenia były zaległości czynszowe, a najemca je uregulował przed opróżnieniem lokalu. Zawarcie umowy następuje z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło uregulowanie zaległości.
2. Na pisemny wniosek osoby, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, nawiązuje się umowę najmu, jeżeli osoba ta jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 kodeksu cywilnego, o ile nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. Nawiązanie umowy najmu z osobą, która nie wstąpiła w stosunek najmu po śmierci najemcy, z którym zamieszkiwała, może nastąpić wyłącznie w przypadku ustalenia, iż osoba ta ze względu na zły stan zdrowia lub podeszły wiek albo co najmniej 5-cio letnie zerwanie trwałych więzi z poprzednim miejscem zamieszkania nie może do niego powrócić.

## § 7

Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieokreślony oraz wynajmowane na czas trwania stosunku pracy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być wynajmowane wyłącznie osobom, których dochód miesięczny przypadający na jednego członka rodziny przekracza określone w przepisach o pomocy społecznej kryterium dochodowe uprawniające osobę samotnie gospodarującą do świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej.

## § 8

1. Dopuszcza się możliwość zamiany mieszkań za zgodą Prezydenta Miasta i po uzyskaniu opinii jednostek administrujących zamienianymi lokalami. Zamiany mogą być realizowane jako:
  - 1) zamiany wzajemne pomiędzy zainteresowanymi najemcami lub właścicielem i najemcą,
  - 2) zamiany na wniosek najemcy lokalu, w następujących przypadkach:
    - a) jeżeli zamiana mieszkania stała się niezbędna z uwagi na stopień niepełnosprawności: znaczny lub umiarkowany, stwierdzony orzeczeniem powiatowego zespołu ds. orzekania o stopniu niepełnosprawności,
    - b) jeżeli najemca zajmujący mieszkanie o określonym standardzie wnosi o zamianę na lokal o niższym standardzie,
    - c) jeżeli najemca występuje o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mieszkanie o powierzchni normatywnej określonej w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.
2. Standard mieszkania ocenia się wg ilości elementów wyposażenia lokali w urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.
3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi miasta.

4. Warunkiem zamiany jest niezaleganie osób ubiegających się o zamianę z opłacaniem czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu.
5. Zamiany nie mogą dotyczyć komunalnych lokali służbowych.

### **Najem lokali mieszkalnych na czas nieokreślony.**

#### **§ 9**

1. Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczonych do oddania w najem na czas nieokreślony zatwierdza Prezydent Miasta na wniosek kierownika jednostki administrującej.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony mogą być zawarte z osobami posiadającymi alternatywnie :
  - 1) co najmniej dwuletnie zameldowanie na pobyt stały na terenie Gminy Kędzierzyn-Koźle liczony wstecz od dnia złożenia wniosku,
  - 2) zameldowanie na pobyt czasowy przy spełnieniu warunku zamieszkiwania i wykonywania pracy zarobkowej, prowadzenia działalności gospodarczej lub pobierania nauki na terenie Gminy Kędzierzyn-Koźle co najmniej przez 2 lata liczone wstecz od dnia złożenia wniosku.

#### **§10**

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony przysługuje następującym osobom:
  - 1) uprawnionym do lokalu zamiennego,
  - 2) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce opiekuńczej zameldowane były na terenie gminy Kędzierzyn-Koźle,
  - 3) znajdującym się w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągającym dochód za okres ostatnich trzech miesięcy nie wyższy niż dochód przypadających na członka rodziny wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
2. Przez trudne warunki mieszkaniowe rozumie się:
  - 1) nadmierne zagęszczenie lokalu (powierzchnia pokoi przypadająca na członka rodziny nie przekracza 5 m<sup>2</sup>),
  - 2) konflikty rodzinne (np. potwierdzone wyrokiem sądowym znęcanie się nad członkami rodziny), alkoholizm,

- 3) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi ( potwierdzone orzeczeniem właściwego organu).
3. Dochód uprawniający do oddania mieszkania w najem ustalony będzie w dniu składania wniosku i oddania mieszkania w najem, a jego przekroczenie pozbawi wnioskodawcę uprawnień do nawiązania umowy.
4. Trudne warunki mieszkaniowe stanowią podstawę do ustalenia pierwszeństwa wynajmowania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieokreślony wyłącznie gdy wynikają one z naturalnego rozwoju rodziny.

### Najem lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy

#### § 11

Lokale mieszkalne wydzielone w zasobie mieszkaniowym Gminy do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy, zwane dalej komunalnymi mieszkaniami służbowymi, będą wynajmowane wg następujących zasad i kryteriów:

1. Komunalne mieszkania służbowe wynajmowane są wyłącznie na czas trwania stosunku pracy, w związku z którym mieszkania te wynajęto
2. Zgodę na wynajęcie komunalnego mieszkania służbowego wyraża **Prezydent Miasta** na wniosek zainteresowanego pracodawcy po zasięgnięciu opinii kierownika jednostki, której powierzono zarządzanie komunalnym mieszkaniem służbowym.
3. Wyrażając zgodę na wynajęcie komunalnego mieszkania służbowego Prezydent Miasta kieruje się:
  - 1) znaczeniem pracy wykonywanej przez ubiegającego się o najem komunalnego mieszkania służbowego, dla zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej,
  - 2) potrzebą zapewnienia należytej ochrony komunalnym obiektom użyteczności publicznej.
4. Umowę najmu komunalnego mieszkania służbowego z osobą, która uzyskała zgodę organu wykonawczego gminy, określoną w ust. 3, zawiera kierownik jednostki administrującej komunalnymi mieszkaniami służbowymi.
5. Wykaz komunalnych mieszkań służbowych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.
6. Osoby najmujące komunalne mieszkania służbowe mogą ubiegać się o najem lokali mieszkalnych na czas nieokreślony.

## **Najem lokali socjalnych.**

### **§ 12**

1. Wykaz lokali socjalnych zatwierdza Prezydent Miasta na wniosek kierownika jednostki, której powierzono gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Prawo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom stale zamieszkującym na terenie Gminy, które:
  - 1) znalazły się w niedostatku i dochód, który osiągają nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym i nie posiada innych środków utrzymania,
  - 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego, z zastrzeżeniem, iż o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku,
  - 3) utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i znalazły się w niedostatku, a dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu mieszkalnego,
  - 4) nie posiadają innych źródeł utrzymania poza świadczeniami z pomocy społecznej lub alimentami,
  - 5) nie mają innych źródeł dochodów, poza zasiłkiem dla bezrobotnych i na utrzymaniu mają małoletnie dzieci.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony nie przekraczający 1 roku.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 13**

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony i lokali socjalnych rozpatruje Prezydent Miasta, po przeprowadzeniu postępowania przez właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Miasta.
2. W przypadku odmownego rozstrzygnięcia wydanego w trybie określonym w ust. 1 wnioskodawca może w terminie 14 dni od daty zawiadomienia o tym rozstrzygnięciu. zwrócić się do Prezydenta Miasta o ponowne rozpatrzenie wniosku.
3. Prezydent Miasta podejmuje ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie wniosku w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie.
4. Właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miasta opracowuje i przedkłada do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta:
  - 1) listy osób uprawnionych do wstąpienia na czas nieokreślony w najem lokali

wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

- 2) listy osób uprawnionych do wstępowania w najem lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
5. Listy, o których mowa w ust. 4, są raz na kwartał przedkładane przez Prezydenta Miasta do wiadomości komisji Rady Miejskiej właściwej do spraw polityki mieszkaniowej oraz podawane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.
6. Kolejność osób ujętych na listach, o których mowa w ust. 4, uwzględnia pierwszeństwo wstąpienia w stosunek najmu przysługujące tym osobom oraz daty złożenia pozytywnie rozpatrzonych wniosków o oddanie w najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

#### § 14

1. Właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miasta w oparciu listy, o których mowa w § 13 ust. 4 oraz zatwierdzone przez Prezydenta Miasta wykazy lokali mieszkalnych sporządzonych przez jednostki administrujące w myśl niniejszej uchwały, przedkłada osobom ujętym na tych listach, stosowne propozycje lokali, przeznaczonych do oddania w najem.
2. Propozycje oddania w najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego przedkładane są osobom uprawnionym do wstąpienia w najem wg kolejności umieszczenia na liście uprawnionych, o której mowa w § 13 ust. 4.
3. Skreślenie z listy uprawnionych, o której mowa w § 13 ust. 4 następuje w przypadku dwukrotnej rezygnacji z przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego lub socjalnego i odmowy zawarcia umowy. Nie skutkuje skreśleniem z listy uprawnionych, odmowa przyjęcia lokalu, o którym mowa w § 2 pkt. 2.
4. Właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miasta przekazuje listy osób uprawnionych i lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania tym osobom w najem kierownikom jednostek administrujących celem realizacji, w drodze zawarcia stosownej umowy najmu.
5. Kierownicy jednostek administrujących składają raz na kwartał, Prezydentowi Miasta informację o sposobie realizacji zadania, o którym mowa w ust. 4. Informację tę Prezydent Miasta przekazuje komisji Rady Miejskiej właściwej do spraw polityki mieszkaniowej.