

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**  
z dnia ..... 2022 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.<sup>1)</sup>) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle, uchwala:

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

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) ustawie o pomocy społecznej – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876, z późn. zm.<sup>2)</sup>);
- 3) ustawie o dodatkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021r. poz. 2021);
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kędzierzyn-Koźle;
- 6) lokalu bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 7) mieszkańcu Gminy – należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu;
- 8) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć mieszkańca Gminy:
  - a) składającego pisemny wniosek o:
    - najem lokalu na czas nieoznaczony,
    - najem socjalny lokalu lub przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu,
    - zawarcie przedwstępnej umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy,
  - b) składającego pisemny wniosek o zgodę na zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - c) składającego pisemny wniosek o obniżkę czynszu,
  - d) uprawnionego do najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku nakazującego eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i 1243.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 2369 oraz z 2021 r. poz. 794, 803 i 1981.

- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) warunkach zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy – należy przez to rozumieć zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu lub mieszkaniu niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wskazanym w złożonym przez niego wniosku:
- a) którego powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekracza 6 m<sup>2</sup>, a w przypadku, gdy przynajmniej jedna z osób prowadzących wraz z wnioskodawcą gospodarstwo domowe jest dzieckiem legitymującym się orzeczeniem o niepełnosprawności obowiązującym do ukończenia przez nią 16 roku życia lub osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, potwierdzonym orzeczeniem wydanym na podstawie odrębnych przepisów - 8 m<sup>2</sup>; powierzchnia pokoi dzielona jest na wszystkie osoby zamieszkujące w lokalu wraz z wnioskodawcą, lub
  - b) niespełniającym wymogów pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, potwierdzonych orzeczeniem właściwego organu;
- 11) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy o pomocy społecznej, która przed uzyskaniem statusu osoby bezdomnej posiadała zameldowanie stałe na terenie Gminy oraz, która figuruje jako osoba bezdomna w ewidencji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kędzierzynie-Koźlu lub przebywa w schronisku dla osób bezdomnych zlokalizowanym na terenie Gminy Kędzierzyn-Koźle albo w innej placówce dla osób bezdomnych na podstawie skierowania wystawionego przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Kędzierzynie-Koźlu;
- 12) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3, 3a i 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) jednostce administrującej – należy przez to rozumieć jednostkę Gminy, której powierzono gospodarowanie lokalami;
- 14) kaucji zabezpieczającej – należy przez to rozumieć kaucję zabezpieczającą w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy;
- 15) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 16) Urzędzie Miasta – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 17) Radzie Miasta – należy przez to rozumieć Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle.

## **Rozdział 2. Postanowienia wstępne**

**§ 2.** Gmina Kędzierzyn-Koźle tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:

- 1) gospodarowanie posiadany zasobem mieszkaniowym;
- 2) powiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez adaptację i przebudowę powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne;
- 3) tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego zgodnie z Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

**§ 3. 1.** W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle wchodzi lokale stanowiące własność Gminy lub jednoosobowych spółek gminnych z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz towarzystw budownictwa mieszkaniowego.

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dzieli się na:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 2) lokale przeznaczone do najmu socjalnego;
- 3) lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy;
- 4) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup>;
- 5) mieszkania chronione;

6) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony przeznaczone do remontu na koszt przyszłego najemcy.

**§ 4.** Wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajmowane są na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony**

**§ 5. 1.** Z zastrzeżeniem ust. 2-7, lokal może być wynajęty na czas nieoznaczony wnioskodawcy:

1) zamieszkującemu w warunkach kwalifikujących do ich poprawy lub będącego osobą bezdomną;  
2) którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na osoby, z którymi wnioskodawca ubiega się o zawarcie umowy najmu, w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz miesiąc zaproponowania temu wnioskodawcy takiego lokalu nie przekracza:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 290% najniższej emerytury,

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – 215% najniższej emerytury.

2. Lokal może być wynajęty wnioskodawcy będącemu dotychczasowym najemcą innego lokalu wynajętego na czas trwania stosunku pracy, jeżeli spełnione są następujące warunki:

1) rozwiązanie stosunku pracy wnioskodawcy nastąpiło w związku z przejściem na rentę lub emeryturę;  
2) miesięczny dochód wnioskodawcy nie przekracza dwukrotności dochodu określonego w ust. 1 pkt 2.

3. Lokal może być wynajęty na czas nieoznaczony, jeżeli wynajęcie następuje w wyniku zamiany, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 2.

4. Lokal może być wynajęty wnioskodawcy, który zamieszkuje albo zamieszkiwał w domu dziecka lub przebywa albo przebywał w zawodowej rodzinie zastępczej, jeżeli opuścił je w ciągu dwóch lat poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu albo zamierza je opuścić w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w domu dziecka lub w rodzinie zastępczej był mieszkańcem Gminy oraz spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w ust. 1 pkt 2.

5. Lokal może być wynajęty osobie, której Gmina, gminna jednostka organizacyjna lub ich poprzednicy prawni wynajęli lokal w budynku stanowiącym własność osób trzecich, zwróconym następnie właścicielowi tego budynku.

6. Lokal może być wynajęty osobie, która zgodnie z § 25, otrzymała zgodę na zmianę rodzaju najmu z najmu socjalnego lokalu na najem lokalu na czas nieoznaczony.

7. Lokal może być wynajęty osobie zamieszkującej w lokalu zamiennym, jeżeli nie ma i w przyszłości nie będzie możliwości udostępnienia jej lokalu będącego przedmiotem dotychczasowego stosunku najmu. Przepisów § 15 ust. 1 nie stosuje się.

**§ 6. 1.** Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony uzależnione jest od wpłacenia przez wnioskodawcę na rachunek jednostki administrującej najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu kaucji zabezpieczającej w wysokości ośmiokrotności miesięcznego czynszu najmu ustalonego dla wynajmowanego lokalu na podstawie stawki bazowej zatwierdzonej zarządzeniem Prezydenta Miasta.

2. Kaucji zabezpieczającej nie pobiera się przy zawieraniu umów najmu na czas nieoznaczony z wnioskodawcami, o których mowa w § 5 ust. 4 oraz w § 25.

## **Rozdział 4.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 7. Czynsz najmu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony, którego stawka za 1m<sup>2</sup> po uwzględnieniu podwyżek i obniżek, o których mowa w odrębnych przepisach w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, przekracza 80% ilorazu kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na okres od 1 października 2021 r. do 31 marca 2022 r. i na ten sam okres każdego roku objętego Programem i liczby 12 – może być obniżony na zasadach określonych w art. 7 ust. 2-10 ustawy o:

1) 25% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – nie mniej niż kwota określona w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej i nie więcej niż 100% najniższej emerytury,

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – nie mniej niż kwota wskazana w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej i nie więcej niż 75% najniższej emerytury;

2) 50% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – mniej niż kwota określona w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej,

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – mniej niż kwota określona w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady najmu socjalnego lokali**

§ 8. Z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, o najem socjalny lokalu może ubiegać się wnioskodawca:

1) nieposiadający tytułu prawnego do lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy; tytułu prawnego do lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie może posiadać również osoba, z którą wnioskodawca ubiega się o zawarcie umowy najmu lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego;

2) którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na osoby, z którymi wnioskodawca ubiega się o zawarcie umowy najmu, w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem socjalny lokalu oraz miesiąc zaproponowania wnioskodawcy lokalu w najem socjalny nie przekracza:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 80% najniższej emerytury;

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - 60% najniższej emerytury.

§ 9. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu po upływie okresu jej obowiązywania można przedłużyć na wniosek najemcy na kolejny czas oznaczony nie dłuższy jednak niż 3 lata, jeżeli wniosek o przedłużenie umowy został złożony nie później niż w ciągu sześciu miesięcy od upływu okresu jej obowiązywania, a dochody wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekraczają:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 90% najniższej emerytury;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - 70% najniższej emerytury.

2. W przypadku, gdy dochód wnioskodawcy i osób, z którymi ubiega się o zawarcie umowy najmu przekracza kryterium dochodowe określone w ust. 1, umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć, jeżeli najemca spełnia przesłanki uprawniające sąd do orzeczenia o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy.

3. Niedopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku stwierdzenia, że wnioskodawca w lokalu tym faktycznie nie zamieszkuje.

4. Dopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu na inny lokal oddany w najem socjalny na wniosek strony lub z inicjatywy Gminy w przypadku gdy:

1) najemca zamieszkuje w lokalu oddanym w najem socjalny, którego powierzchnia pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego przekracza 20 m<sup>2</sup> na osobę, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego przekracza 8 m<sup>2</sup> na osobę;

2) najemca lokalu jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym lub o przedłużeniu umowy najmu socjalnego lokalu ubiega się wraz z dzieckiem legitymującym się orzeczeniem o niepełnosprawności obowiązującym do ukończenia przez nie 16 roku życia oraz zamieszkuje w lokalu oddanym w najem socjalny, którego lokalizacja utrudnia dostęp do specjalistycznych placówek medycznych posiadających kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia;

3) najemca zamieszkuje w lokalu oddanym w najem socjalny, którego zły stan techniczny potwierdzony stosowną dokumentacją, zagraża życiu, chyba że najemca sam przyczynił się do zniszczenia lokalu.

## **Rozdział 6.**

### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu**

**§ 10.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w następującej kolejności:

1) wnioskodawcom, o których mowa w § 5 ust. 2;

2) wnioskodawcom, o których mowa w § 5 ust. 4;

3) wnioskodawcom oczekującym na zamianę obecnie zajmowanego lokalu w przypadkach wskazanych w § 12 ust. 1 pkt 2.

**§ 11.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje w następującej kolejności wnioskodawcom:

1) którzy utracili dotychczas zajmowany lokal lub dotychczas zajmowane mieszkanie niewchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego;

2) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli właściciel zajmowanego przez wnioskodawcę mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wystąpił do Gminy z żądaniem odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy;

3) którzy objęci byli indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kędzierzynie-Koźlu, zakończyli ten program i w chwili złożenia wniosku i otrzymania propozycji zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nadal są osobami bezdomnymi;

4) którzy opuścili dom dziecka, zawodową rodzinę zastępczą lub niezawodową, niespokrewnioną rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności w ciągu dwóch lat poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, albo, które zamierzają opuścić w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli przed umieszczeniem w domu dziecka, zawodowej rodzinie zastępczej lub niezawodowej, niespokrewnionej rodzinie zastępczej zamieszkiwali na terenie Gminy Kędzierzyn-Koźle;

5) wobec których sąd orzekł o eksmisji z lokalu i którzy zostali skazani prawomocnym wyrokiem sądu za znęcanie się nad członkami rodziny, o ile osoba skazana zamieszkuje w lokalu wraz z członkiem rodziny, nad którym się znęcała. W przypadku zatarcia skazania wymóg dotyczący skazania prawomocnym wyrokiem uważa się za spełniony, jeżeli w trakcie weryfikacji, o której mowa w § 14 ust. 1, rodzina zobowiązanego posiada założoną tzw. „niebieską kartę”;

6) wobec których sąd orzekł o eksmisji z lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony jednocześnie przyznając uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

7) wobec których sąd orzekł o eksmisji z lokalu oddanego w najem socjalny jednocześnie przyznając uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

8) oczekującym na zamianę obecnie zajmowanego lokalu w przypadkach wskazanych w § 12 ust. 1 pkt 2.

## **Rozdział 7.**

### **Warunki dokonywania zamian lokali oraz zamian pomiędzy najemcami lokali a osobami zajmującymi mieszkania niewchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

**§ 12. 1.** Z zastrzeżeniem ust. 2, za zgodą Prezydenta Miasta, wydaną po uzyskaniu opinii jednostki administrującej, dopuszczalne są zamiany:

1) wzajemne:

- a) lokali oddanych w najem socjalny pomiędzy najemcami tych lokali,
- b) lokali wynajętych na czas nieoznaczony pomiędzy najemcami tych lokali,
- c) lokali wynajętych na czas nieoznaczony i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy najemcami tych lokali i osobami mającymi tytuł prawny do tych mieszkań;

2) dokonywane na wniosek najemcy lokalu lub z inicjatywy Gminy, w przypadku:

- a) gdy w wyniku zamiany powstaną warunki do całkowitej prywatyzacji budynku, w którym znajduje się lokal zamieniany,
- b) gdy w wyniku zamiany lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony powstanie możliwość zmiany rodzaju najmu na najem socjalny lokalu,
- c) gdy najemca zamieszkuje w lokalu oddanym w najem socjalny, którego powierzchnia pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego przekracza 8m<sup>2</sup> na osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20m<sup>2</sup>,
- d) jeżeli najemca występuje o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o powierzchni normatywnej określonej w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- e) jeżeli najemca lub osoba stale z nim zamieszkująca lub prowadząca gospodarstwo domowe posiada orzeczenie o niepełnosprawności – w przypadku dziecka wydane do ukończenia przez nie 16 roku życia, a w przypadku osoby dorosłej w stopniu co najmniej umiarkowanym, które zostało wydane z powodu upośledzenia narządu ruchu; w tym przypadku zamiany można dokonać jedynie z wyższej kondygnacji na parter lub pierwsze piętro,
- f) gdy najemca zamieszkuje lokal wynajęty na czas nieoznaczony usytuowany w budynku użyteczności publicznej; metraż lokalu wskazanego do zamiany winien być nie mniejszy niż metraż lokalu zamienianego. Przepisu § 17 ust. 3 nie stosuje się.

2. Procedurę dokonywania zamian wzajemnych lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, określa załącznik do uchwały.

3. Niedopuszczalne są zamiany, o których mowa w ust. 1, w przypadku gdy:

- 1) w ich wyniku którykolwiek z najemców zamienianych lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zamieszka w warunkach kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) którykolwiek z wnioskujących o zamianę najemców lokali zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu i nie ureguluje tej zaległości w całości przed zawarciem umowy najmu zamienianego lokalu, z tym, że w przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d, dokonanie zamiany jest dopuszczalne pod warunkiem, że osoby te zawarły z jednostką administrującą ugodę ustalającą sposób i terminy spłaty zaległości i w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę wywiązywały się ze zobowiązań wynikających z tej ugody;
- 3) ich przedmiotem miałyby być lokale, o których mowa w § 23.

4. W terminie 3 lat od dnia wydania przez Prezydenta Miasta zarządzenia o zmianie rodzaju najmu bezumownie zajmowanego lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego na lokal na czas nieoznaczony, niedopuszczalne są zamiany, o których mowa w ust. 1, dotyczące lokalu o zmienionym rodzaju najmu, z wyłączeniem wskazanych w pkt. 2 lit. d i e.

## **Rozdział 8.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o wynajęcie lokali na czas nieoznaczony, o najem socjalny lokali i przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu, o wstąpienie w najem, o ponowne nawiązanie stosunku najmu, o zgodę na zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, o obniżkę czynszu, o zmianę rodzaju najmu lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 13. 1. Wnioski o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, o najem socjalny lokalu i przedłużenie najmu socjalnego lokalu, o wstąpienie w najem, o ponowne nawiązanie stosunku najmu, o zgodę na zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, o obniżkę czynszu oraz o zmianę rodzaju najmu lokalu rozpatruje Prezydent Miasta lub osoby przez niego upoważnione po przeprowadzeniu postępowania przez właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Miasta, zwaną dalej „właściwą komórką organizacyjną”. Za datę złożenia wniosku przyjmuje się datę jego wpływu do Urzędu Miasta.

2. Do wniosku dołącza się dokumentację niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą. Wniosku niekompletnego nie rozpatruje się do czasu jego uzupełnienia przez wnioskodawcę.

3. Jeden wnioskodawca może złożyć i popierać równocześnie albo jeden wniosek o lokal wynajmowany na czas nieoznaczony albo jeden wniosek o najem socjalny lokalu, albo jeden wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy.

4. W przypadku, gdy osoba wnioskująca o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony jest równocześnie uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy orzeczenia sądu, a właściciel lub zarządca lokalu zażądał złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony nie realizuje się.

5. Jeżeli w toku postępowania w związku z otrzymanym wyrokiem o eksmisję z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu zostanie ustalone, że osoby uprawnione do najmu socjalnego lokalu na stałe opuściły lokal i fizycznie nie zamieszkują w nim, wyrok pozostawia się bez realizacji, przekazując informację jednostce wnioskującej o realizację wyroku.

6. Wnioski złożone przez osoby aktualnie przebywające w aresztach śledczych, zakładach karnych i zakładach poprawczych pozostawia się bez rozpoznania.

7. W przypadku, gdy osoba wnioskująca o najem socjalny lokalu jest równocześnie uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy orzeczenia sądu, a właściciel lub zarządca lokalu zażądał złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie realizuje się.

8. W przypadku pozytywnego załatwienia wniosku o najem socjalny lokalu lub wniosku o przedłużenie najmu socjalnego lokalu Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona wskazuje okres obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu lub okres, na który przedłuża się umowę najmu socjalnego lokalu.

9. W przypadku odmownego załatwienia wniosku, o którym mowa w ust. 1 oraz § 20, wnioskodawca może w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o odmowie zwrócić się do Prezydenta Miasta z żądaniem o ponowne rozpatrzenie wniosku.

10. Prezydent Miasta rozpatruje żądanie, o którym mowa w ust. 8, oraz zajmuje ostateczne stanowisko w jego sprawie w terminie 30 dni od dnia uzyskania wszelkich dokumentów niezbędnych do jego rozpatrzenia. Wnioskodawca niezadowolony z ostatecznego stanowiska zajętego przez Prezydenta Miasta wobec ponownie rozpatrywanego wniosku może dochodzić swoich praw przed właściwym sądem.

11. Wnioskodawca ujęty na zatwierdzonej liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, o której mowa w § 16 ust. 1, zobowiązany jest zaktualizować wniosek w związku ze zmianą sytuacji rodzinnej poprzez złożenie aktu urodzenia dziecka, aktu małżeństwa, aktu zgonu oraz w związku ze zmianą sytuacji mieszkaniowej poprzez złożenie aktualizacji wniosku. Nieprzedłożenie wymaganych dokumentów lub niezłożenie innych wymaganych wyjaśnień skutkować będzie skreśleniem wnioskodawcy z listy, o której mowa w § 16 ust. 1 pkt 1.

12. Wnioskodawca ujęty na zatwierdzonej liście wnioskodawców uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o której mowa w § 16 ust. 1 pkt 2, zobowiązany jest do złożenia aktualizacji wniosku w związku ze zmianą sytuacji rodzinnej lub mieszkaniowej. Do aktualizacji wniosku należy dołączyć dokumenty wskazane w § 14 ust. 4, z zastrzeżeniem, że jeżeli zmiana sytuacji rodzinnej wynika z urodzenia dziecka, wystarczające jest przedłożenie aktu urodzenia dziecka. Nieprzedłożenie wymaganych dokumentów lub niezłożenie innych wymaganych wyjaśnień skutkować będzie skreśleniem wnioskodawcy z listy, o której mowa w § 16 ust. 1 pkt 2.

13. Gmina w celu weryfikacji uprawnień osób ujętych na listach, o których mowa w § 16 ust. 1, może wezwać wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień lub aktualizacji wniosku w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania przez wnioskodawcę. Nieprzedłożenie wymaganych dokumentów lub niezłożenie innych wymaganych wyjaśnień skutkować będzie skreśleniem wnioskodawcy z listy, o której mowa w § 16 ust. 1, z wyłączeniem osób ujętych na liście w związku z prawomocnym wyrokiem sądu o eksmisję z lokalu.

**§ 14. 1.** W związku ze złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, wniosku o najem socjalny lokalu i przedłużenie umowy takiego najmu, wniosku o wstąpienie w najem, wniosku o ponowne nawiązanie stosunku najmu, wniosku o zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wniosku o obniżkę czynszu oraz wniosku o zmianę rodzaju najmu właściwa komórka organizacyjna dokonuje odpowiednio ustaleń dotyczących:

- 1) statusu wnioskodawcy jako mieszkańca Gminy;
- 2) warunków mieszkaniowych wnioskodawcy kwalifikujących do ich poprawy;
- 3) dochodu wnioskodawcy uprawniającego do wynajęcia mu lokalu na czas nieoznaczony lub zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) istnienia okoliczności uzasadniających pierwszeństwo wnioskodawcy w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu;
- 5) istnienia okoliczności wyłączających zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także zasięga opinii właściwej jednostki administrującej odnośnie do wniosku o zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Ustalenia okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4, dokonuje się ponownie w związku z zaproponowaniem wnioskodawcy lokalu do wynajęcia na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego oraz w związku ze złożeniem wniosku o aktualizację wniosku. Ustalenie warunków zamieszkania wnioskodawcy kwalifikujących do ich poprawy, o których mowa w § 1 pkt 10 lit. a, może być także dokonywane w trakcie oczekiwania na wynajęcie lokalu poprzez sporządzenie karty informacyjnej przez upoważnionych pracowników właściwego Ośrodka Pomocy Społecznej lub właściwej komórki organizacyjnej.

3. Status wnioskodawcy jako mieszkańca Gminy potwierdzają okoliczności świadczące o jego zamieszkiwaniu na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu.

4. Właściwa komórka organizacyjna dokonuje ustaleń co do okoliczności wskazanych w ust. 1 na podstawie:

- 1) dołączonych do wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, wniosku o najem socjalny lokalu i przedłużenie umowy takiego najmu, wniosku o wstąpienie w najem, wniosku o ponowne nawiązanie stosunku najmu, wniosku o zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wniosku o obniżkę czynszu oraz wniosku o zmianę rodzaju najmu, dokumentów obejmujących:
  - a) oświadczenie wnioskodawcy,
  - b) zaświadczenie pracodawcy o zarobkach wnioskodawcy,
  - c) zeznanie podatkowe lub zaświadczenie organów podatkowych o wysokości osiągniętego dochodu,



- d) zaświadczenie z urzędu pracy i organów pomocy społecznej;
- 2) kartę informacyjną na temat rodziny sporządzonej przez właściwe organy, upoważnionych pracowników właściwego Ośrodka Pomocy Społecznej lub właściwej komórki organizacyjnej.
5. Właściwa komórka organizacyjna może wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o brakujące dokumenty wskazane w ust. 4 pkt 1 lub złożenia wyjaśnień co do treści wniosku w zakresie wskazanym w wezwaniu terminie.
6. Jeżeli wnioskodawca nie zastosuje się do wezwania, o którym mowa w ust. 5, w zakresie wskazanym w nim terminie, albo uniemożliwi lub utrudni sporządzenie karty informacyjnej o rodzinie, albo nie przedłoży dokumentów, które zobowiązał się przedłożyć w określonym w oświadczeniu terminie, nie dłuższym niż 14 dni od daty złożenia oświadczenia, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.
7. W przypadku zaistnienia nadzwyczajnych okoliczności, wskutek których dokonanie czynności, o których mowa w ust. 1-6, jest niemożliwe lub nader utrudnione dopuszcza się w toku postępowania:
- 1) sporządzenie karty informacyjnej na temat rodziny poza miejscem zamieszkania wnioskodawcy z wykorzystaniem systemów teleinformatycznych lub systemów łączności;
  - 2) ustalenie sytuacji osobistej, rodzinnej, dochodowej i mieszkaniowej wnioskodawcy na podstawie:
    - a) rozmowy przeprowadzonej z wnioskodawcą z wykorzystaniem systemów teleinformatycznych lub systemów łączności,
    - b) dokumentacji zebranej w toku postępowania, o którym mowa w ust. 1, potwierdzającej miejsce zamieszkania wnioskodawcy,
    - c) oświadczenia wnioskodawcy, a także osób wspólnie z nim zamieszkujących,
    - d) informacji udostępnionych przez inne podmioty.
8. Pracownik właściwej komórki organizacyjnej, który sporządził kartę informacyjną w sposób określony w ust. 7, wzywa wnioskodawcę do jej podpisu w terminie 7 dni od dnia jej sporządzenia. W przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące przebywają na kwarantannie, 7-dniowy termin do podpisania karty informacyjnej rozpoczyna swój bieg w dniu następującym po dniu zakończenia kwarantanny.
9. Właściwa komórka organizacyjna w celu potwierdzenia informacji złożonych przez wnioskodawcę wzywa wnioskodawcę, aby wszystkie osoby pełnoletnie, wspólnie zamieszkujące z wnioskodawcą, złożyły oświadczenia dotyczące miejsca zamieszkania.
10. W przypadku niezłożenia przez wnioskodawcę podpisu na sporządzonym druku karty informacyjnej w terminie wskazanym w ust. 8 lub w przypadku niestawienia się osób wspólnie zamieszkujących z wnioskodawcą w celu potwierdzenia informacji złożonych przez wnioskodawcę, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.
11. W przypadku konieczności potwierdzenia zamieszkiwania wśród sąsiadów wnioskodawca jest zobowiązany do przedłożenia numerów kontaktowych sąsiadów wraz ze zgodą na ich wykorzystanie w trakcie prowadzonego postępowania.
12. W przypadku gdy po sporządzeniu karty informacyjnej na temat rodziny poza miejscem zamieszkania wnioskodawcy z wykorzystaniem systemów teleinformatycznych lub systemów łączności oraz analizie dokumentacji zebranej w toku postępowania, o którym mowa w ust. 1, brak jest spójnych i jednoznacznych informacji dotyczących miejsca zamieszkania wnioskodawcy oraz osób wspólnie z nim zamieszkujących, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.
13. W przypadku braku możliwości sporządzenia karty informacyjnej na temat rodziny poza miejscem zamieszkania wnioskodawcy z wykorzystaniem systemów teleinformatycznych lub systemów łączności, wniosek pozostawia się bez rozpoznania. Pracownik właściwej komórki organizacyjnej podejmuje trzykrotnie próbę sporządzenia karty informacyjnej na temat rodziny poza miejscem zamieszkania wnioskodawcy z wykorzystaniem systemów teleinformatycznych lub systemów łączności.
- § 15. 1.** Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 5 i § 8, Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną w terminie 30 dni od dnia uzyskania dokumentów niezbędnych do

jego rozpatrzenia, zawiadamia wnioskodawcę o umieszczeniu go na liście osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu.

2. Jeżeli wnioskodawca, o którym mowa w ust. 1, spełnia jednocześnie warunki pierwszeństwa określone w § 10 i § 11, zawiadomienie o umieszczeniu go na liście osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu zawiera informację o pierwszeństwie w wynajęciu lokalu.
3. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 9, Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia właściwą jednostkę administrującą o zgodzie na przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu. Odpis tego pisma przesyła się wnioskodawcy.
4. Na podstawie ustaleń postępowania o zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz opinii jednostki administrującej Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona wyraża zgodę lub odmawia wyrażenia zgody na dokonanie zamiany. Treść rozstrzygnięcia wraz z uzasadnieniem przekazuje się na piśmie wnioskodawcy, a – w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia – również właściwej jednostce administrującej.
5. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o obniżkę czynszu potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 7, Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia wnioskodawcę o udzieleniu obniżki czynszu i jej wysokości. Odpis tego pisma przesyła się właściwej jednostce administrującej.
6. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, wniosku o najem socjalny lokalu lub przedłużenia umowy takiego najmu, wniosku o zamianę lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wniosku o obniżkę czynszu nie zostanie potwierdzone spełnienie przez wnioskodawców warunków, o których mowa w § 5, § 7-9 i § 12, Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia wnioskodawcę o odmownym załatwieniu wniosku. Pismo zawiera uzasadnienie faktyczne i prawne odmowy oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania zgodnie z treścią § 13 ust. 8.
7. Jeżeli w wyniku ustaleń, o których mowa w § 14 ust. 2 zdanie drugie, nie zostanie potwierdzone spełnienie przez wnioskodawcę warunku, o którym mowa w § 1 pkt 10 lit a, to Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia wnioskodawcę o odmownym załatwieniu wniosku. Pismo to zawierać winno uzasadnienie faktyczne i prawne odmowy oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania zgodnie z przepisem § 13 ust. 8.

#### 8. Wnioski o:

- 1) wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) najem socjalny lokalu i przedłużenie umowy takiego najmu;
- 3) obniżkę czynszu,

nie będą uwzględnione, jeżeli sporządzona karta informacyjna o rodzinie wykaże, że występuje rażąca dysproporcja między dochodami wnioskodawcy wykazanymi we wniosku a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż osiąga on dochody wyższe niż wskazane w § 5 oraz § 7-9. W takim przypadku przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 16.** 1. Właściwa komórka organizacyjna opracowuje i przedkłada do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta:

- 1) co najmniej raz na pół roku listę wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem, że pierwsza lista zatwierdzona zostanie do dnia 31 stycznia 2023 r.;
- 2) co najmniej raz na pół roku listę wnioskodawców uprawnionych do najmu socjalnego lokalu.

2. Kolejność wnioskodawców na liście, o której mowa w ust. 1 pkt 1, ustalana jest z uwzględnieniem przysługującego im pierwszeństwa. W odniesieniu do wnioskodawców, którym nie przysługuje pierwszeństwo, o kolejności na liście decyduje liczba punktów uzyskanych z zastosowaniem kryteriów wskazanych w § 24. W przypadku, gdy dwóch lub więcej wnioskodawców będzie się legitymowało równorzędnymi uprawnieniami do pierwszeństwa, o kolejności ujęcia na liście decyduje data złożenia wniosku.

3. Kolejność wnioskodawców ujętych na liście, o której mowa w ust. 1 pkt 2, uwzględnia pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługujące tym wnioskodawcom oraz datę złożenia wniosku o najem socjalny lokalu albo datę złożenia przez komornika, jednostkę administrującą lub zarządcę lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, zajmowanego przez wnioskodawcę, wniosku o wskazanie lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego, do którego wnioskodawca został uprawniony w wyroku sądu nakazującym opróżnienie zajmowanego lokalu lub mieszkania.

**§ 17.** 1. Właściwa komórka organizacyjna w oparciu o zatwierdzone przez Prezydenta Miasta listy, o których mowa w § 16 ust. 1, proponuje wnioskodawcom wolne lokale do wynajęcia na czas nieoznaczony lub przeznaczone do najmu socjalnego.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3, propozycje lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony oraz przeznaczonych do najmu socjalnego przedkłada się wnioskodawcom na piśmie według kolejności ich umieszczenia na listach, o których mowa w § 16 ust. 1, chyba, że za pominięciem kolejności przemawia interes Gminy lub ważny interes społeczny. Decyzję o zmianie kolejności wynajęcia lokalu podejmuje Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta. W przypadku podjęcia przez Prezydenta Miasta decyzji o zmianie kolejności osób na liście, o której mowa w § 16 ust. 1 pkt 2, wnioski takie realizuje się po realizacji wskazań wnioskodawcom ujętym na liście na podstawie § 11 pkt 1 i 2.

3. Propozycje lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony uwzględniają powierzchnię pokoi proponowanego lokalu oraz wielkość gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w ten sposób, że w przypadku:

1) gospodarstwa jednoosobowego powierzchnia pokoi proponowanego lokalu nie może być mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>/osobę i nie może być większa niż 18m<sup>2</sup>/osobę;

2) gospodarstwa dwuosobowego powierzchnia pokoi proponowanego lokalu nie może być mniejsza niż 18,01 m<sup>2</sup>/gospodarstwo i nie może być większa niż 21 m<sup>2</sup>/ gospodarstwo;

3) gospodarstwa trzyosobowego powierzchnia pokoi proponowanego lokalu nie może być mniejsza niż 21,01 m<sup>2</sup>/ gospodarstwo i nie może być większa niż 28 m<sup>2</sup>/ gospodarstwo;

4) gospodarstwa czterosobowego powierzchnia pokoi proponowanego lokalu nie może być mniejsza niż 28,01 m<sup>2</sup>/ gospodarstwo i nie może być większa niż 35 m<sup>2</sup>/ gospodarstwo;

5) gospodarstwa pięciosobowego powierzchnia pokoi proponowanego lokalu nie może być mniejsza niż 35,01 m<sup>2</sup>/ gospodarstwo i nie może być większa niż 42 m<sup>2</sup>/ gospodarstwo;

6) gospodarstwa sześćosobowego powierzchnia pokoi proponowanego lokalu nie może być mniejsza niż 42,01 m<sup>2</sup>/ gospodarstwo i nie może być większa niż 48 m<sup>2</sup>/ gospodarstwo;

7) gospodarstwa siedmioosobowego i większego powierzchnia pokoi proponowanego lokalu wzrasta odpowiednio o 7 m<sup>2</sup> na każdą kolejną osobę;

8) osób niepełnosprawnych legitymujących się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub gdy w gospodarstwie wnioskodawcy znajduje się dziecko legitymujące się orzeczeniem o niepełnosprawności obowiązującym do ukończenia przez nie 16 roku życia, powierzchnia pokoi proponowanego lokalu wynosi co najmniej 8 m<sup>2</sup> na osobę.

4. W przypadku, gdy na liście osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony brak jest gospodarstw domowych spełniających wymogi metrażowe określone w ust. 3, ze względu na powierzchnię aktualnie wolnych lokali, wolny lokal może być wynajęty wnioskodawcy, gdy powierzchnia pokoi na jedną osobę wchodzącą w skład jego gospodarstwa domowego, nie będzie się różnić o więcej niż 25% w stosunku do powierzchni maksymalnych i minimalnych wskazanych w ust. 3.

5. W przypadku, gdy na liście osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, brak jest gospodarstw domowych spełniających wymogi metrażowe określone w ust. 3 i 4, ze względu na powierzchnię aktualnie wolnych lokali, wolny lokal może być wynajęty wnioskodawcy, gdy powierzchnia pokoi na jedną osobę wchodzącą w skład jego gospodarstwa domowego, będzie wyższa niż 25% w stosunku do powierzchni maksymalnych i minimalnych wskazanych w ust. 3, jednak nie większa niż 75%, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W sytuacji, gdy wnioskodawca odmówi przyjęcia lokalu o powierzchni określonej w ust. 5 z powodu braku możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, propozycję tę uznaje się za niebyłą.

7. Niedopuszczalne jest proponowanie lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli po zamieszkaniu w nim wnioskodawcy wraz z osobami, z którymi ubiega się o wynajęcie takiego lokalu, wystąpiłyby warunki kwalifikujące do ich poprawy.

8. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję lokalu do wynajęcia na czas nieoznaczony lub przeznaczonego do najmu socjalnego, obowiązany jest poinformować pisemnie właściwą komórkę organizacyjną o przyjęciu lub odmowie przyjęcia propozycji w terminie 4 dni roboczych od dnia jej otrzymania.

9. Wnioskodawca, który przyjął propozycję wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego, zobowiązany jest do złożenia wraz z informacją o przyjęciu propozycji ponownego wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego. Do wniosku załącza się dokumenty, o których mowa w § 14 ust. 4 pkt 1.

10. Jeżeli w wyniku weryfikacji ponownie złożonego wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 5 i § 8, a w stosunku do osób korzystających z pierwszeństwa również określonych w § 10 i § 11, Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną zawiadamia wnioskodawcę o zgodzie na wynajęcie zaproponowanego lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego. Pismo zawiera wykaz osób uprawnionych do zamieszkania w lokalu, informację o nazwie i siedzibie właściwej jednostki administrującej, która zawrze umowę najmu z wnioskodawcą oraz termin zawarcia umowy. Odpis pisma otrzymuje właściwa jednostka administrująca.

11. Wnioskodawca zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma informującego o zgodzie na wynajęcie lokalu, **chyba, że Prezydent Miasta, w uzasadnionych przypadkach, wyrazi zgodę na przedłużenie tego terminu.** Termin zawarcia umowy dla osób, które otrzymały uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku o eksmisję, wynosi 30 dni od dnia otrzymania oferty zawarcia umowy.

12. Skreślenie z listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu następuje w przypadkach:

- 1) zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu;
- 2) dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu przez wnioskodawcę;
- 3) popadnięcia w zwłokę dłuższą niż 14 dni w zawarciu umowy najmu lokalu w stosunku do terminu wskazanego w piśmie, o którym mowa w ust. 11;
- 4) ustalenia w toku postępowania, o którym mowa w § 14 ust. 2 zdanie drugie, oraz w wyniku weryfikacji ponownie złożonego wniosku o wynajęcie lokalu oraz aktualizacji wniosku, że wnioskodawca nie spełnia warunków, o których mowa w § 5 lub § 8;
- 5) uniemożliwienia lub utrudnienia sporządzenia karty informacyjnej w toku weryfikacji ponownie złożonego wniosku o wynajęcie lokalu;
- 6) utraty statusu mieszkańca Gminy;
- 7) niezgłoszenia zmiany adresu;
- 8) złożenia dokumentów potwierdzających ustanie zamieszkiwania w warunkach, o których mowa w § 1 pkt 10;
- 9) na wniosek wnioskodawcy lub jednostki administrującej.

**§ 18.** Kierownik jednostki administrującej składa Prezydentowi Miasta za pośrednictwem właściwej komórki organizacyjnej informację o zawartych umowach najmu lokali na czas nieoznaczony, umowach przedwstępnych i umowach najmu socjalnego lokali oraz o dokonanych zamianach według stanu na dzień 31 grudnia danego roku w terminie do 31 stycznia następnego roku. Informację Prezydent Miasta przekazuje właściwej komisji Rady Miasta.

**§ 19.** 1. Kontrolę społeczną nad rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny sprawuje – zgodnie z przepisami Statutu Gminy – komisja Rady Miasta właściwa do spraw polityki mieszkaniowej, zwana dalej „Komisją”.

2. Prezydent Miasta przedkłada Komisji zatwierdzone listy, o których mowa w § 16 ust. 1, które podaje się również do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

**§ 20.** 1. Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę nawiązuje się:

1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony, a wnioskodawca:

- a) jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego lub rodzicem, pełnoletnim bratem, siostrą, wnukiem, teściową, teściem, synową lub zięciem zmarłego byłego najemcy i na dzień składania wniosku uregulował wszystkie istniejące należności, a bieżące opłaty są wnoszone,
- b) nie posiada i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 5 ust. 1 pkt 2;

2) umowę najmu socjalnego lokalu, jeżeli lokal był objęty takim najmem, a wnioskodawca spełnia warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu określone w § 8.

2. Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po śmierci najemcy nawiązuje się:

1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony, a wnioskodawca:

- a) jest rodzicem, pełnoletnim bratem, siostrą, wnukiem, teściową, teściem, synową lub zięciem zmarłego najemcy,
- b) zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci przez co najmniej 5 lat,
- c) nie posiada i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- d) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 5 ust. 1 pkt 2;

2) umowę najmu socjalnego lokalu, jeżeli lokal był objęty takim najmem, a wnioskodawca:

- a) jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego oraz spełnia warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu określone w § 8, lub
- b) spełnia warunki określone w pkt 1 lit. a i b oraz warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu określone w § 8.

3. Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po śmierci byłego najemcy, z którym rozwiązano umowę najmu w związku z zaległościami w opłatach za lokal, nawiązuje się umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony, a:

1) wnioskodawca jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego lub rodzicem, pełnoletnim bratem, siostrą, wnukiem, teściową, teściem, synową lub zięciem zmarłego byłego najemcy i na dzień składania wniosku uregulował wszystkie istniejące należności, a bieżące opłaty są wnoszone;

2) wobec byłego najemcy sąd wydał wyrok o eksmisję z lokalu, którego dotyczy złożony wniosek, z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu;

- 3) wnioskodawca był ujęty w wyroku o eksmisję z lokalu, którego dotyczy złożony wniosek, z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu;
  - 4) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, którego dotyczy wniosek przez co najmniej 5 lat poprzedzających datę złożenia wniosku;
  - 5) wnioskodawca nie posiada i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
  - 6) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 5 ust. 1 pkt 2;
  - 7) zgodę na nawiązanie umowy najmu wyraża Prezydent Miasta, po zasięgnięciu opinii Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych oraz właściwej komisji Rady Miasta.
4. Do weryfikacji wniosków, o których mowa w ust. 1-3, stosuje się odpowiednio przepis §14.
5. Osoby pozostałe w lokalu po wyprowadzeniu się lub śmierci jego najemcy lub po śmierci byłego najemcy, niewymienione w ust. 1-3 obowiązane są w terminie wskazanym przez jednostkę administrującą opróżnić lokal.

## **Rozdział 10.**

### **Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony przeznaczone do remontu na koszt przyszłego najemcy, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków**

**§ 21. 1.** Wolne lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony (w tym lokale o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>), które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu, a które nie zostały zgłoszone przez jednostkę administrującą w celu realizacji listy, o której mowa w § 16 ust. 1 pkt 1, mogą zostać wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Listę lokali wymagających remontu, o których mowa w ust. 1, Prezydent Miasta podaje do wiadomości na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta wraz ze wskazaniem adresu lokalu, jego powierzchni użytkowej, ilości izb, zakresu remontu oraz wartości kosztorysowej remontu. Listę podaje się do publicznej wiadomości na okres 15 dni.

3. Przedwstępna umowa najmu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy może zostać zawarta z osobami spełniającymi łącznie następujące kryteria:

1) prowadzącymi gospodarstwo, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa tej osoby w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – jest wyższy niż 150% najniższej emerytury, jednak nie przekracza 400%,

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – jest wyższy niż 120% najniższej emerytury, jednak nie przekracza 400%;

2) nieposiadającymi tytułu prawnego w postaci prawa własności lub ograniczonego prawa rzeczowego do mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy; warunek nieposiadania tytułu prawnego dotyczy również wszystkich pełnoletnich osób, z którymi wnioskodawca ubiega się o zawarcie przedwstępnej umowy najmu;

3) które nie posiadają zobowiązań finansowych wobec Gminy z tytułu najmu lokalu lub bezumownego zajmowania lokalu. Warunek nieposiadania zobowiązań finansowych wobec Gminy dotyczy również wszystkich pełnoletnich osób, z którymi wnioskodawca ubiega się o zawarcie przedwstępnej umowy najmu.

4. Do wniosku dołącza się dokumentację niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w ust. 3. Wnioski niekompletne nie będą rozpatrywane do czasu ich uzupełnienia przez wnioskodawcę. Termin uzupełnienia wniosku nie może być dłuższy niż 7 dni od daty złożenia wniosku lub odebrania zawiadomienia o konieczności jego uzupełnienia. Nieprzedłożenie wymaganych dokumentów lub niezłożenie wyjaśnień w wyznaczonym terminie skutkować będzie pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

5. Za datę złożenia wniosku przyjmuje się datę jego wpływu do Urzędu Miasta.

6. Osoby zainteresowane zawarciem przedwstępnej umowy najmu lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy w terminie 14 dni od dnia następnego po opublikowaniu wykazu, o którym mowa w ust. 2, składają wniosek o zawarcie takiej umowy najmu ze wskazaniem adresów lokali wymagających remontu oraz zobowiązaniem do poniesienia kosztów ich remontu. We wniosku wskazać można nie więcej niż dwa adresy lokali mieszkalnych z listy, o której mowa w ust. 2. W przypadku wskazania więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, do rozpatrzenia wniosku bierze się pod uwagę dwa pierwsze wskazane lokale.

7. Powierzchnia pokoi lokali, o których mowa w ust. 1, wskazanych we wniosku, o którym mowa w ust. 5, w przypadku:

- 1) gospodarstwa jednoosobowego nie może być mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> i nie może być większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 2) gospodarstwa wieloosobowego nie może być mniejsza niż 10m<sup>2</sup>/osobę.

8. Niedopuszczalne jest wyrażenie zgody na zawarcie umowy przedwstępnej najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli po zamieszkaniu w nim wnioskodawcy wraz z osobami, z którymi ubiega się o wynajęcie takiego lokalu, wystąpiłyby warunki kwalifikujące do ich poprawy.

9. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu przedwstępnej umowy na lokal, o którym mowa ust. 1, decyduje liczba punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- 1) ciągle zameldowanie na pobyt stały powyżej 12 miesięcy w lokalu, z którego wnioskodawca ubiega się o zawarcie przedwstępnej umowy najmu, przy jednoczesnym braku zameldowania czasowego w innym miejscu w ciągu 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku – 4 pkt;
- 2) okres zamieszkiwania wnioskodawcy na terenie Gminy (na podstawie dokumentów, z wyłączeniem dokumentów zawierających dane wrażliwe):

- a) od 12 miesięcy do 3 lat – 3 pkt,
- b) powyżej 3 lat do 7 lat – 4 pkt,
- c) powyżej 7 lat – 5 pkt;

3) zatrudnienie wnioskodawcy na podstawie umowy o pracę:

- a) na czas określony – 2 pkt,
- b) na czas nieoznaczony – 4 pkt;

4) za każde małoletnie dziecko, z którym wnioskodawca ubiega się o zawarcie przedwstępnej umowy najmu – 1 pkt za dziecko;

Punktacja podlega sumowaniu;

5) niepełnosprawność wnioskodawcy lub osób, z którymi ubiega się on o zawarcie przedwstępnej umowy najmu (wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Zespół ds. orzekania o niepełnosprawności albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy):

- a) w stopniu znacznym lub w przypadku dziecka legitymującego się orzeczeniem o niepełnosprawności obowiązującym do ukończenia przez nie 16 roku życia - 3 pkt,
- b) w stopniu umiarkowanym, lekkim lub w przypadku dziecka legitymującego się orzeczeniem wydanym na okres krótszy niż do ukończenia przez nie 16 roku życia – 2 pkt;

Punktacja podlega sumowaniu.

10. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób ubiegających się o ten sam lokal, decyduje data złożenia wniosku.

11. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia przedwstępnej umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, ust. 2 stosuje się odpowiednio.

12. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1, potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w ust. 3, Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona pismem przygotowanym przez właściwą komórkę organizacyjną w terminie 21 dni od dnia uzyskania dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wszystkich wniosków złożonych w toku postępowania, zawiadamia wnioskodawcę o sposobie rozpatrzenia wniosku.

13. Z osobą spełniającą warunki, o których mowa w ust. 3, która złożyła wniosek o zawarcie przedwstępnej umowy najmu lokalu i która uzyskała najwyższą liczbę punktów zawiera się przedwstępna umowa najmu tego lokalu. Status najemcy przysługuje wszystkim osobom pełnoletnim, z którymi wnioskodawca ubiega się o zawarcie przedwstępnej umowy najmu. Osoby te otrzymują pismo informujące o uprawnieniu do zawarcia przedwstępnej umowy najmu lokalu wymagającego remontu. Kopię tego pisma otrzymuje również jednostka administrująca.

14. Przedwstępna umowa najmu, o której mowa w ust. 11, oprócz zobowiązania wnioskodawcy do poniesienia kosztów remontu powinna w szczególności określać:

- 1) zakres remontu;
- 2) wysokość kosztów remontu;
- 3) termin wykonania remontu i termin zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 4) warunki i sposób rozliczenia się stron po zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z poniesionych przez wnioskodawcę kosztów remontu.

15. Wnioskodawca jest zobowiązany do zawarcia umowy przedwstępnej w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma informującego o uprawnieniu do jej zawarcia. Po bezskutecznym upływie tego terminu wnioskodawca nie może żądać zawarcia umowy.

16. Po wykonaniu remontu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, z wnioskodawcą, który poniósł koszty remontu tego lokalu, zawiera się umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony. § 6 ust. 2 stosuje się.

17. Nabycie przez najemcę własności lokalu, o którym mowa w ust. 1, nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy najmu, o której mowa w ust. 14.

18. W przypadku wniosków o zawarcie przedwstępnej umowy najmu trybu odwoławczego określonego w § 13 ust. 9 i 10 nie stosuje się.

## **Rozdział 11.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 22. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, jeżeli nie zostały wydzielone w mieszkaniowym zasobie Gminy do najmu związanego ze stosunkiem pracy, na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, mogą być wynajmowane wyłącznie w trybie § 21.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy**

§ 23. Lokale wydzielone w zasobie mieszkaniowym Gminy odrębną uchwałą Rady Miasta do najmu związanego ze stosunkiem pracy, zwane dalej „lokalami służbowymi”, wynajmuje się według następujących zasad i kryteriów:

- 1) lokale służbowe wynajmuje się na czas oznaczony, jednak nie dłuższy niż czas trwania stosunku pracy, w związku z którym nawiązuje się najem tych lokali;
- 2) zgodę na najem lokalu służbowego wyraża Prezydent Miasta na wniosek zainteresowanego pracodawcy, po zasięgnięciu opinii właściwej komisji Rady Miasta;
- 3) wyrażając zgodę na najem lokalu służbowego Prezydent Miasta kieruje się:
  - a) znaczeniem pracy wykonywanej przez ubiegającego się o najem lokalu służbowego dla zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej Gminy,
  - b) potrzebą zapewnienia należytej ochrony komunalnym obiektom użyteczności publicznej,



- c) faktem, że przyszli najemcy są absolwentami średnich szkół, wyższych uczelni, studiów podyplomowych lub studiów doktoranckich, zatrudnionymi na stanowiskach zgodnych z kierunkiem ich wykształcenia, a naukę lub studia ukończyli nie później niż 2 lata przed złożeniem wniosku o najem lokalu służbowego, o ile ich wiek w dacie złożenia wniosku nie przekracza 30 roku życia lub 35 roku życia w przypadku absolwentów studiów doktoranckich;
- 4) umowę najmu lokalu służbowego z osobą, która uzyskała zgodę Prezydenta Miasta na taki najem, zawiera kierownik właściwej jednostki administrującej tym lokalem;
- 5) lokale służbowe o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być wynajęte wyłącznie osobom prowadzącym wieloosobowe gospodarstwa domowe.

### **Rozdział 13.** **Przepisy szczególne**

**§ 24.** Na wniosek osoby, z którą umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony została rozwiązana na skutek wypowiedzenia dokonanego przez jednostkę administrującą z powodu zalegania z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, może zostać ponownie nawiązana umowa najmu tego lokalu, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje w lokalu i uregulował te zaległości oraz koszty procesu o eksmisji przed wykonaniem wyroku orzekającego o jego eksmisji z lokalu.

**§ 25. 1.** Na wniosek osoby, której nie została przedłużona umowa najmu socjalnego lokalu ze względu na niespełnienie kryteriów określonych w § 9 ust. 1, można zmienić rodzaj najmu zajmowanego przez nią bezumownie lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony w przypadku, gdy wnioskodawca ten:

- 1) zamieszkuje w lokalu przeznaczonym do najmu socjalnego przez co najmniej 7 lat;
  - 2) w okresie ostatnich 7 lat nie posiadał zaległości z tytułu czynszu lub innych opłat za używanie lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego, o zmianę rodzaju najmu którego się ubiega, za więcej niż trzy pełne okresy płatności;
  - 3) w chwili składania wniosku nie posiada zaległości z tytułu czynszu lub innych opłat za używanie lokalu – za inny niż zajmowany bezumownie lokal mieszkalny; warunek ten dotyczy wszystkich pełnoletnich osób posiadających uprawnienia do zamieszkania w lokalu;
  - 4) w ciągu ostatnich 7 lat nie zakłócał porządku lub nie dewastował zajmowanego lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego;
  - 5) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 5 ust. 1;
  - 6) nie zamieszkuje w lokalu, którego budowa objęta była dofinansowaniem ze środków pomocowych.
2. Do wniosku dołącza się dokumentację niezbędną do stwierdzenia spełnienia przesłanek, o których mowa w ust. 1.

3. W przypadku niekompletności wniosku właściwa komórka organizacyjna wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku lub złożenia wyjaśnień co do jego treści w określonym w tym wezwaniu terminie lub w terminie wskazanym w oświadczeniu wnioskodawcy, nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia oświadczenia, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Ustalenia okoliczności, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 1, dokonuje się w drodze sporządzenia karty informacyjnej przez upoważnionych pracowników właściwego Ośrodka Pomocy Społecznej lub właściwej komórki organizacyjnej.

4. Niedopuszczalna jest zmiana rodzaju najmu bezumownie zajmowanego lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego na lokal na czas nieoznaczony, jeżeli po zmianie rodzaju najmu, w stosunku do wnioskodawcy, wystąpiłyby warunki kwalifikujące do ich poprawy.

5. Zgodę na zmianę rodzaju najmu bezumownie zajmowanego lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony wyraża Prezydent Miasta w formie zarządzenia o zmianie rodzaju najmu lokalu, po zasięgnięciu opinii Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych oraz właściwej komisji Rady Miasta.

6. Ze zmiany rodzaju najmu lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego na lokal na czas nieoznaczony można skorzystać jednokrotnie.

§ 26. Za realizację art. 21c ustawy odpowiada jednostka administrująca.

## **Rozdział 14.**

### **Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 27. 1. W przypadku niepełnosprawności, wskazywany do zamieszkania lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury, obejmującej w szczególności takie elementy jak: kondygnacja, windy, podjazdy;
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego określone w uzgodnieniu z tą osobą.

2. W przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573), wskazywany do zamieszkania lokal powinien uwzględniać powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami opiekującymi się osobą niepełnosprawną.

3. W przypadku osób wymienionych w ust. 2, które mają prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzonym orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazywany lokal powinien uwzględniać to prawo.

4. Osoby niepełnosprawne mogą wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego kryteriów określonych w ust. 1-3.

## **Rozdział 15.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 28. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gmina, w miarę posiadanych możliwości, może przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej.

3. Mieszkania, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do użytkowania na czas oznaczony.

4. Jednostka organizacyjna, o której mowa w ust. 2, dysponuje przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych, w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych.

5. Wyłanianie osób do używania mieszkań chronionych, o których mowa w ust. 1, następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, regulujących zasady przyznania tych mieszkań.

6. Jednostka organizacyjna, o której mowa w ust. 2, uiszcza czynsz oraz obowiązana jest wnosić na bieżąco opłaty eksploatacyjne oraz inne opłaty związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych lub chronionych wspieranych.

## **Rozdział 16.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 29.** 1. Do wniosków złożonych i nierozpatrzonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Do wniosków o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony rozpatrzonych na podstawie przepisów dotychczasowych, stosuje się te przepisy. Do wniosków o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony złożonych po dniu 1 listopada 2021 r. stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta, który może określić wzory wniosków o:

- 1) wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu;
- 2) przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) wstąpienie w najem;
- 4) ponowne nawiązanie stosunku najmu;
- 5) zamianę wzajemną lokali i mieszkań spoza zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 6) zmianę rodzaju najmu;
- 7) aktualizację wniosku;
- 8) zawarcie przedwstępnej umowy najmu lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy.

**§ 31.** Traci moc uchwała Nr XXIV/267/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 sierpnia 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2020r. poz. 2479, z późn. zm.<sup>3</sup>).

**§ 32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

---

<sup>3</sup> Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2021 r. poz. 994.

Załącznik do uchwały nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia.....2022 r.

**Procedura**  
**dokonywania zamian wzajemnych lokali i mieszkań niewchodzących w skład**  
**mieszkaniowego zasobu Gminy**

1. W zawiadomieniu o wyrażeniu zgody na zamianę, wskazuje się termin na dokonanie czynności, o których mowa w pkt 2, poprzedzających zawarcie umowy najmu lokalu, z zastrzeżeniem, że w przypadku niedotrzymania tego terminu zgoda może być cofnięta.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje w wyniku pozytywnego zakończenia postępowania i po spełnieniu warunków, o którym mowa w § 13-17 uchwały, a nadto uzależnione jest od uprzedniego przeniesienia tytułu prawnego do mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na rzecz dotychczasowego najemcy lokalu oraz podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego tego lokalu.
3. Jednostka administrująca zawiadamia na piśmie komórkę organizacyjną wskazaną w § 14 ust. 1 uchwały o niedopełnieniu czynności, o których mowa w pkt 2, oraz o niedotrzymaniu terminu, o którym mowa w pkt 1.

PMS.0007.2.2022

Kędzierzyn -Koźle, 07.02.2022 r.

**Uzasadnienie**

dot. projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle.

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle przedkłada projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle.

Przedkładany projekt uchwały przede wszystkim dostosowuje przepisy do zmian zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2133, z późn. zm.). Zmiany te zostały ogłoszone w Dzienniku Ustaw w 2021 r. pod poz. 11.

Na podstawie doświadczenia oraz praktyki stosowania obecnie obowiązujących przepisów uchwały nr XXIV/267/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 sierpnia 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2020 r. poz. 2479 z późn. zm.), adekwatnie do zmieniających się potrzeb wynikających z bieżącego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle

doprecyzowano zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w szczególności poprzez:

- zwiększenie progu dochodowego dla osób ubiegających się o lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, lokal przeznaczony do najmu socjalnego, o przedłużenie umowy na lokal przeznaczony do najmu socjalnego,
- odstąpiono od punktowania wniosków na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony oraz realizacji listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony w trybie rocznym,
- zmieniono kryteria dochodowe dla osób ubiegających się o lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony przeznaczony do remontu na koszt przyszłego najemcy, jak również zasady punktowania wniosków składanych w tym zakresie,
- dopuszczono możliwość nawiązania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przez osoby pozostające w lokalu po śmierci byłego najemcy, które to osoby uregulowały wszelkie istniejące należności i wnoszą bieżące opłaty.

Uchwała nie wywołuje bezpośrednich skutków finansowych.

Sprawozdanie z wykonania uchwały złoży Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia zgodnie z trybem określonym w § 42 ust. 15 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta.