

**Uchwała Nr XXXI/723/2008  
Rady Miejskiej w Kielcach  
z dnia 18 grudnia 2008 roku**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Miasta Kielce**

Na podstawie 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 2005r. Nr 31, poz.266, Dz.U. z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 40 ust.1 i 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ((Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 164, poz. 1759 z 2005 r Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218 z 2008r. Nr 180, poz.1111) **Rada Miejska** w Kielcach uchwala co następuje:

Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce lub będącymi w jego posiadaniu.

Określa tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Kielc, ustala kryteria ubiegania się i wyboru osób, z którymi mogą być zwarte umowy najmu. Zasady oraz kryteria zmierzają do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowej wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych, zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

**ROZDZIAŁ 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

**Zakres przedmiotowy uchwały**

Uchwałę stosuje się do wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce lub będącego w jego posiadaniu, o którym mowa w art. 2 ust 1 pkt.10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

**§ 2**

**Określenie pojęć**

Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

1. Ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego; artykuły powołane w niniejszej uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły tej ustawy,
2. lokal – lokal w rozumieniu ustawy,
3. lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy,
4. lokal socjalny – lokal socjalny w rozumieniu ustawy,

5. pomieszczenie tymczasowe – pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu art. 1046 § 6 i § 11 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego
6. kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury, ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
7. lokal o nadmiernym zaludnieniu – lokal, w którym na jedną osobę zameldowaną na pobyt stały przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej. Do obliczania zaludnienia w lokalu, bierze się pod uwagę wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały.
8. lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – lokal mniejszy co najmniej jeden pokój lub o powierzchni odpowiadającej normom dla lokalu zamiennego,
9. lokal równorzędny – lokal o takiej samej strukturze oraz powierzchni użytkowej, jak lokal stanowiący przedmiot zamiany; dopuszcza się występowanie różnicy nie przekraczającej 10% powierzchni użytkowej lokalu,
10. powierzchnia mieszkalna – całkowita powierzchnia wszystkich pokoi w lokalu; w przypadku lokali składających się z pojedynczego pomieszczenia za powierzchnie pokoju uznaje się powierzchnie lokalu z odliczeniem 4m<sup>2</sup>, jako równowartość pomieszczeń użytkowych,
11. Wydział – właściwy wydział do którego zadań należą sprawy mieszkaniowe,
12. rok weryfikacji – rok, w którym następuje rozpatrywanie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu
13. wniosek – wniosek o zawarcie umowy najmu , o którym mowa w § 16 ust. 1 niniejszej uchwały.

### § 3

#### Dochód

1. Za dochód miesięczny uważa się sumę wszystkich przychodów wnioskodawcy i wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, pomniejszony o koszty uzyskania przychodu oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe, ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych.
2. Do dochodu obliczonego zgodnie z ust. 1 nie wlicza się:
  - 1) świadczeń pomocy materialnej dla uczniów,
  - 2) jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia dziecka,
  - 3) dodatku z tytułu urodzenia dziecka,
  - 4) pomocy w zakresie dożywiania,
  - 5) jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej,
  - 6) dodatku mieszkaniowego.
3. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2006r., Nr 136, poz. 969 z późniejszymi zmianami)
4. W przypadku uzyskania w ciągu roku kalendarzowego poprzedzającego rok weryfikacji – dochodu jednorazowego, kwotę tego dochodu rozlicza się w równych częściach na 12 miesięcy tego roku.
5. W przypadku uzyskiwania jednorazowego dochodu należnego za dany okres kwotę tego dochodu uwzględnia się w dochodzie osoby lub rodziny przez okres, za który uzyskano ten dochód.

6. W przypadku uzyskiwania dochodu w walucie obcej, wysokość tego dochodu ustala się według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego z dnia dokonania weryfikacji dochodu.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

#### **§4**

##### **Najem lokali**

1. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w uchwale, lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Kielce są przeznaczane na wynajem na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale, z uwzględnieniem kryterium dochodowego oraz warunków zamieszkiwania osób ubiegających się o najem lokali mieszkalnych.
2. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu mają obowiązek udokumentować faktyczne zamieszkiwanie na terenie Miasta Kielce.
3. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie przysługuje w przypadku gdy:
  - 1) wnioskodawca lub jej małżonek posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,
  - 2) małżonek osoby ubiegającej się o lokal zamieszkuje w innym lokalu, który nie jest lokalem o nadmiernym zaludnieniu.

#### **§ 5**

##### **Kryterium dochodu**

1. Lokale mogą być wynajęte:
  - 1) osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w dniu rozpatrywania wniosku nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 300% w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 2) osobom, ubiegającym się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w dniu rozpatrzenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 150% w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 3) osobom wymienionym w pkt.2 ubiegającym się o zawarcie na kolejny okres umowy najmu lokalu socjalnego – dopuszcza się przekroczenie dochodu o 10%.
2. Kryterium dochodowe określone w ust. 1 nie stosuje się do najmu lokali:
  - 1) dla wychowanków domów dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i rodzin zastępczych niespokrewnionych,
  - 2) zamiennych wymienionych w § 7. Osobom ubiegającym się o taki lokal za ich zgodą może być przyznany lokal socjalny.

#### **§ 6**

##### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące do najmu lokalu**

1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce mają osoby:
  - 1) zamieszkujące w budynkach (lokalach):

- a) wyłączonych z użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kielcach,
  - b) uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie,
  - c) stanowiących własność osób fizycznych zasiedlonych na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przed dniem 12 listopada 1994r. lub skierowania uprawniającego do zawarcia umowy najmu,
  - d) przeznaczonych do remontu, rozbiórki lub modernizacji oraz wykwaterowania pod inwestycje miejskie,
  - e) stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w związku z zamiarem sprzedaży lokali stanowiących własność Miasta Kielce,
  - f) nadmiernie zaludnionych, w których powierzchnia mieszkalna nie zapewnia 5 m<sup>2</sup> na każdą zamieszkującą osobę,
  - g) ze wspólną używalnością przedpokoju, kuchni lub łazienki, zamieszkiwanych przez więcej niż jednego najemcę,
  - h) nie spełniających warunków technicznych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - i) przejętych, nabytych itp. przez Miasto Kielce, nie spełniających warunków art. 33 ust.3 Ustawy, a zajmowane mieszkania nie przekraczają norm przewidzianych dla lokalu zamiennego,
- 2) zamieszkujące w lokalu bez tytułu prawnego:
- a) którym wygasła umowa najmu lokalu socjalnego i które nie spełniają kryterium dochodowego do wynajęcia im takiego lokalu,
  - b) w związku z wypowiedzeniem umowy najmu lokalu dotychczas zajmowanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy pod warunkiem spłacenia zaległości czynszowych lub zawarcia z zarządcą nieruchomości porozumienia w sprawie spłaty należności,
- 3) usamodzielniający się wychowankowie domów dziecka, zawodowych rodzin zastępczych, rodzin zastępczych niespokrewnionych lub innej placówki dla dzieci i młodzieży, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2008r. Nr 115, poz. 728 ze zmianami), przy czym:
- a) uprawnienie to nie dotyczy osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo-wychowawczych z uwagi na zachowania niezgodne z zasadami współżycia społecznego,
  - b) wniosek o najem lokalu powinien być złożony nie później niż w okresie dwóch lat od osiągnięcia przez wychowanka pełnoletności , a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności, wychowanek pozostaje nadal w placówce lub zawodowej rodzinie zastępczej, rodzinie zastępczej niespokrewnionej nie później niż w okresie dwóch lat od ich opuszczenia,
  - c) uprawnienie to dotyczy osób w przypadku potwierdzenia braku możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje tytuł prawny rodzicom,
- 4) będące ofiarami udokumentowanej przemocy w rodzinie,
  - 5) uprawnione na mocy ustawy lub orzeczenia sądowego do uzyskania lokalu zamiennego lub socjalnego,
  - 6) wymeldowane z pobytu stałego w Kielcach decyzją administracyjną,
  - 7) opuszczające zakłady karne, których miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w zakładzie były Kielce i nie posiadają uprawnień do lokalu, w którym wcześniej zamieszkiwały.

- 8) poruszające się na wózku inwalidzkim lub wymagające oddzielnego pokoju ze względu na stan zdrowia.
2. Z osobami nie wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, może być zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony, tj. z wnukami i rodzeństwem najemcy wspólnie z nim zamieszkującymi w chwili śmierci po spełnieniu łącznie następujących warunków:
  - 1) osoby te lub ich małżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
  - 2) zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą w przedmiotowym lokalu co najmniej 5 lat przed jego śmiercią.

W przypadku gdy lokal zajmowany przez osoby o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, osoby te nabywają prawo do lokalu zamiennego.

## § 7

### **Lokale zamienne oraz zasady ich przyznawania**

1. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się na czas nieoznaczony.
2. Do najmu lokalu zamiennego uprawnione są osoby:
  - 1) które nabyły takie prawo na podstawie orzeczenia sądowego,
  - 2) zamieszkujące lokale, na podstawie tytułu prawnego, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie, będące w zasobie mieszkaniowym Gminy Kielce,
  - 3) zamieszkujące w lokalach na podstawie tytułu prawnego powstałego na skutek decyzji o przydziale lokalu wydanej przed dniem 12 listopada 1994r. lub skierowania do zawarcia umowy najmu w budynkach (lokalach) wymienionych w § 6 ust. 1 pkt 1, lit. a, c, d, e, g, h.
  - 4) wymienione w § 6 ust.2 Uchwały,
  - 5) bliskie w rozumieniu art.691 Kodeksu cywilnego, zamieszkujące lokale bez tytułu prawnego po śmierci najemcy w budynkach szkół i przedszkoli stanowiących własność Miasta Kielce,
  - 6) będące najemcami lokali, stanowiących własność Miasta Kielce, które to lokale wymagają opróżnienia w związku z brakiem ekonomicznego uzasadnienia zachowania mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku,
  - 7) będące najemcami na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony w lokalach usytuowanych w gminnych budynkach jednostek oświatowych, kulturalnych, służby zdrowia i pomocy społecznej stanowiących własność Miasta Kielce, które wymagają opróżnienia ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań Miasta Kielce.
3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w związku z realizacją inwestycji Miasta Kielce z właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku a także z użytkownikami, dożywotnikami oraz osobami na rzecz których ustanowiona została służebność mieszkania. Dotyczy to wyłącznie osób faktycznie zamieszkujących w tych lokalach lub budynkach przez okres 3 lat przed datą złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.

## § 8

### **Lokale socjalne oraz zasady ich przyznawania**

1. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Uprawnione do najmu lokalu socjalnego są osoby:
  - 1) zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie; standard i wyposażenie lokalu socjalnego winno być na podobnym poziomie lokalu, który uległ zniszczeniu; dopuszcza się przyznanie lokalu socjalnego o mniejszej powierzchni użytkowej,
  - 2) które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
  - 3) które posiadały uprawnienia do lokalu zmiennego na podstawie art. 32 ustawy, lecz utraciły tytuł prawny do lokalu z innych przyczyn niż określone w art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, przed orzeczeniem przez organ nadzoru budowlanego konieczności z uwagi na zagrożenie życia bądź zdrowia, opróżnienia w całości lub części budynku.  
Uprawnienie to nie dotyczy osób, którym wypowiedziano umowę najmu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 3 ustawy.
3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami zajmującymi bez tytułu prawnego lokale lub budynki objęte wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Gminy Kielce,
4. Przewiduje się możliwość zawarcia ponownej umowy najmu lokalu socjalnego na okres nie dłuższy niż 1 rok, z osobami zamieszkującymi lokal wymieniony w ust. 2 pkt 1, w sytuacji gdy nie zakończono jego remontu. Fakt ten winien być potwierdzony wizją lokalową, dokonaną przez komisję składającą się z co najmniej z dwóch pracowników Wydziału.
5. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego, do czasu opróżnienia lokalu opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych.
6. Z osobami wymienionymi w ust. 2 pkt 1 umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na okres nie dłuższy niż 1 rok.

## § 9

### **Pomieszczenia tymczasowe oraz zasady ich przyznawania**

1. Pomieszczenia tymczasowe przeznaczone są dla osób, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opuszczenie i opróżnienie lokalu z rzeczy – nie przyznając uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, a które:
  - 1) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia, w którym mogą zamieszkać,
  - 2) nie znalazły pomieszczenia tymczasowego,
  - 3) wierzyciel nie wskazał im pomieszczenia tymczasowego.
2. Pomieszczenia tymczasowe wskazuje się na wniosek:
  - 1) wierzyciela,
  - 2) komornika sądowego prowadzącego postępowanie egzekucyjne,
  - 3) zainteresowanego.
3. Pomieszczenie tymczasowe oddaje się w najem na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 miesiące, na podstawie wydanego przez Wydział skierowania.
4. Użytkownik pomieszczenia tymczasowego za okres najmu wymieniony w ust. 3, oprócz opłat niezależnych od zarządzającego, wnosi opłaty w wysokości odpowiadającej stawce jak za wynajem lokalu socjalnego.

5. W uzasadnionych przypadkach najem pomieszczenia tymczasowego może być przedłużony jednorazowo na kolejny okres 3 miesięcy, przy czym, oprócz opłat niezależnych od zarządzającego, najemca wnosi opłaty w wysokości odpowiadającej trzykrotnej stawce jak za wynajem lokalu socjalnego.
6. W przypadku wskazania lokalu na wniosek wierzyciela jest on zobowiązany do pokrycia opłat o których mowa w ust.4.

## § 10

### **Lokale przeznaczone do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz lokale powstałe w drodze adaptacji**

1. Gmina przeznaczają:
  - 1) lokale do remontu wykonywanego przez przyszłego najemcę na jego koszt,
  - 2) powierzchnie i pomieszczenia usytuowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy do adaptacji w celu utworzenia lokali mieszkalnych.
2. O zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a spełniają następujące warunki:
  - 1) spełniają warunki zawarte w § 4 ust. 2,
  - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu.
3. Postępowanie w sprawie przydzielenia lokalu do remontu lub adaptacji wykonywanego we własnym zakresie i na własny koszt najemcy rozpoczyna się od złożenia wniosku.
4. Wnioski podlegają weryfikacji w każdym roku, na podstawie złożonej ankiety weryfikacyjnej, na okoliczność spełnienia warunków określonych ust. 2.
5. Wnioski, o których mowa w ust. 3, niespełniające wymogów określonych w ust. 2 przekazane będą do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu do remontu. W przypadku ponownego ubiegania się przez wnioskodawcę o lokal do remontu, poprzedni okres oczekiwania nie zostanie uwzględniony.
6. Listę lokali przeznaczonych do remontu i adaptacji podaje się na okres 14 dni do publicznej wiadomości, poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz siedzibie zarządcy mieszkaniowego zasobu Miasta, określając: adres, strukturę lokalu, przewidywany zakres prac remontowych lub adaptacyjnych, szacunkowy koszt, termin dostępności do lokalu celem dokonania oględzin przez zainteresowanego.
7. Zainteresowane osoby, które złożyły wnioski, wskazują pisemnie jeden z lokali lub pomieszczeń umieszczonych w publikowanej liście, o której mowa w ust.6.
8. Wnioski podlegają ocenie punktowej zgodnie z § 14.
9. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o remont zawiera imiona i nazwiska osób, liczbę uzyskanych punktów oraz adres lokalu lub pomieszczenia. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez opublikowanie w siedzibie Urzędu Miasta oraz siedzibach zarządców mieszkaniowego zasoby Miasta.
10. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości.
11. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, tworzy się listę osób zakwalifikowanych do wskazanego lokalu i podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni.
12. Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny prawidłowości naliczanych punktów oraz rozpatruje wniesione zastrzeżenia.
13. Umowę o remont lub adaptację z osobą umieszczoną na liście wytypowaną do przeprowadzenia remontu lub adaptacji zawiera zarządca mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie skierowania wydanego przez Wydział. Po wykonaniu prac remontowych oraz

sporządzeniu protokołu odbioru robót Wydział wydaje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

14. Zmiana inwestora rozpoczętej adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych wymaga zgody właściciela. Rezygnacja z kontynuowania adaptacji nie powoduje żadnych skutków finansowych dla właściciela.

## **§11**

### **Najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

Lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy przekraczające 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mogą być oddane w najem:

- 1) jako lokale zamienne lub socjalne dla osób uprawnionych do ubiegania się z zasobu mieszkaniowego Miasta Kielce,
- 2) jako lokale pod wynajem na wolnym rynku z wysokością czynszu ustalonego w drodze przetargu, po zaspokojeniu potrzeb ujętych w pkt. 1. Decyzję w tej sprawie podejmuje Prezydent Miasta na wniosek dyrektora Wydziału.

## **§ 12**

### **Najem mieszkań znajdujących się w budynkach szkół i przedszkoli**

1. Z zastrzeżeniem ust. 4, mieszkaniami znajdującymi się w budynkach szkół i przedszkoli, wchodzącymi do mieszkaniowego zasobu gminy, zarządza Miejski Zarząd Budynków w Kielcach. Mieszkania te mogą być wynajmowane wyłącznie nauczycielom i pracownikom zatrudnionym w tych placówkach. Uprawnienia te zachowują nauczyciele po przejściu na emeryturę.
2. Umowy najmu mieszkań zawierane są na czas trwania stosunku pracy.
3. Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokali określonych w ust. 1 wydaje Wydział na wniosek zainteresowanego potwierdzony przez kierownika jednostki oświaty, w której lokal się znajduje.
4. Mieszkaniami znajdującymi się w budynkach szkół i przedszkoli, które przekazane są w trwały zarząd, zarządza dyrektor tej jednostki

## **§ 13**

### **Najem lokali w trybie szczególnym**

Prezydent Miasta Kielce, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może odstąpić od uregulowań zawartych w § 14 ust. 2 Uchwały, i wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu w przypadkach wynikających z :

- 1) obowiązków nałożonych na gminę odrębnymi przepisami prawa lub wynikających ze zwyczajów międzynarodowych,
- 2) charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy społecznie użytecznej Gminie Kielce w zakresie szkolnictwa wyższego, kultury, turystyki i sportu – na czas zatrudnienia w Kielcach,
- 3) sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Gminy Kielce
- 4) szczególnie trudnej sytuacji losowej osoby.



## § 14

### Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

#### Karta oceny wniosku

1. Tryb wyboru najemców następuje w oparciu o niżej wymienione kryteria:
- 1) okres oczekiwania – za rok oczekiwania.....1 pkt,
  - 2) zamieszkiwanie na podstawie tytułu prawnego powstałego na skutek decyzji o przydziale lokalu wydanej przed dniem 12 listopada 1994r. lub pisemnego skierowania wydanego przez Wydział w budynku (lokalu) w stosunku, do którego Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Gminy Kielce wydał decyzję opróżnienia, bądź wyłączenia lokali z użytkowania.....10 pkt,
  - 3) zamieszkiwanie na podstawie tytułu prawnego, o którym mowa w pkt.2, w budynku (lokalu), w którym występuje zagrożenie zdrowia lokatorów, potwierdzone ekspertyzą stanu technicznego lub ekspertyzą mykologiczno - budowlaną.....5 pkt,
  - 4) zaludnienie poniżej normy:
    - a. do 3,0 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na 1 osobę..... 4 pkt,
    - b. od 3,1m<sup>2</sup> do 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na 1 osobę.....2 pkt,
  - 5) wiek wnioskodawcy – powyżej 70 lat.....5 pkt,
  - 6) za każde orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania:
    - a. orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub niezdolności do samodzielnej egzystencji.....7 pkt,
    - b. orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności..... 3 pkt,
    - c. orzeczenie o lekkim stopniu niepełnosprawności.....1 pkt
  - 7) przewlekła choroba wnioskodawcy lub osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzona zaświadczeniem od lekarza specjalisty - za każdą osobę .....1 pkt,
  - 8) zamieszkujący w budynku (lokalu) nie stanowiącym mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie tytułu prawnego powstałego na skutek decyzji o przydziale lokalu wydanej przed dniem 12 listopada 1994r.....6 pkt,
  - 9) zamieszkiwanie w lokalu z wspólną używalnością kuchni , przedpokoju, lub łazienki, zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę .....6 pkt,
  - 10) bezdomność- przebywanie w schronisku lub innych miejscach czasowego zakwaterowania.....10 pkt,
  - 11) wniosek złożony przez osobę będącą ofiarą udokumentowanej przemocy w rodzinie.....2 pkt,
  - 12) wychowankowie domów dziecka, zawodowych rodzin zastępczych, rodzin zastępczych niespokrewnionych lub innych placówek dla dzieci i młodzieży, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2008r. Nr 115, poz.728 z późniejszymi zmianami).....10 pkt,
2. Pierwszeństwo najmu mieszkania przysługiwać będzie wnioskodawcom według kolejności wynikającej z sumy uzyskanych punktów. Przy równej ilości punktów, pierwszeństwo przysługiwać będzie wnioskodawcom według następującej kolejności:
- 1) osobom bezdomnym przebywającym w schroniskach lub innych miejscach czasowego zakwaterowania,
  - 2) zamieszkującym wspólnie z osobami nie ujętymi we wniosku o przyznanie mieszkania do wspólnego zamieszkiwania, posiadającymi orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,

- 3) zamieszkującym w lokalach nadmiernie zaludnionych, w których powierzchnia pokoi nie przekracza 5,0 m<sup>2</sup> na członka gospodarstwa domowego,
  - 4) gdy wiek wnioskodawcy – przekracza 70 lat.
3. Odstępuje się od zasad określonych w ust. 1 i 2, przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy stosuje się wobec osób:
- 1) dotkniętych katastrofą budowlaną lub klęską żywiołową,
  - 2) zamieszkujących w mieszkaniach ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoju lub łazienki w przypadku zwolnienia części lokalu przez innego najemcę,
  - 3) zamieszkujących na podstawie tytułu prawnego powstałego na skutek decyzji o przydziale lokalu wydanej przed dniem 12 listopada 1994r., w budynkach nie stanowiących mieszkaniowego zasobu gminy, gdy powierzchnia lokalu przekracza powierzchnię umożliwiającą ubieganie się wnioskodawcy o przyznanie dodatku mieszkaniowego,
  - 4) wymienionych w § 6 ust.2 uchwały,
  - 5) zamieszkujących w lokalach o złym stanie technicznym, stwarzającym zagrożenie życia i mienia lokatorów do których Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Kielcach wydał decyzję wyłączenia z użytkowania, z wyłączeniem osób zamieszkujących na podstawie umowy cywilnoprawnej,
  - 6) usamodzielniających się wychowanków domu dziecka lub zawodowych rodzin zastępczych lub rodzin zastępczych niespokrewnionych.
4. W przypadku zwolnienia części lokalu zajmowanego przez więcej niż dwóch najemców, pierwszeństwo w jej uzyskaniu przysługuje najemcy wybranemu w sposób, o którym mowa w ust. 2.
5. Osoby, które zamieszkują w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu, który nie może stanowić samodzielnego przedmiotu najmu, mogą ubiegać się o najem tego lokalu pod warunkiem nie zalegania z opłatami czynszowymi. Kryterium wyboru najemcy wolnego pomieszczenia będą warunki mieszkaniowe oraz ilość m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Warunki dokonywania zamiany mieszkań**

#### **§15**

1. Najemcy lokali mogą dokonywać między sobą zamiany lokali po uzyskaniu zgody ich dysponentów na dokonanie zamiany.
2. Jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy na dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa własności do lokalu lub nieruchomości zabudowanej w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności.
3. Najemca lokalu wchodzącego do mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się o jego zamianę na inny lokal pozostający w tym zasobie, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego, o którym mowa w § 5.
4. Zasad określonych w ust. 3 nie stosuje się do osób, które przekażą do dyspozycji gminy:
  - 1) mieszkanie o większej powierzchni użytkowej od lokalu dostarczonego przez gminę,
  - 2) mieszkanie o lepszym standardzie, droższe w eksploatacji,
  - 3) mieszkanie na wyższych kondygnacjach zajmowane przez osobę lub członka rodziny, którzy posiadają orzeczenie o niepełnosprawności związanej ze schorzeniem narządów ruchu,
  - 4) zajmowany lokal mieszkalny położony w budynku przeznaczonym na wynajem jako lokale socjalne.

5. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na dwa odrębne lokale mieszkalne, najemca lokalu wskaże osobę stale z nim zamieszkujejącą, z którą zostanie zawarta umowa najmu jednego z lokali uzyskanego w wyniku zamiany mieszkania.
6. Mieszkanie przekazane w wyniku zamiany do dyspozycji Miasta Kielce powinno znajdować się w dobrym stanie technicznym.
7. Warunkiem dokonania wzajemnej zamiany między najemcami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kielce jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z najmu mieszkania.
8. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu może nastąpić jedynie z ważnych względów. W szczególności odmawia się zamiany jeżeli:
  - 1) najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego,
  - 2) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom określonym przepisami prawa budowlanego,
  - 3) najemca, przed wyrażeniem zgody na zamianę, dokonał samowolnej zamiany lokalu,
9. Dokonanie zamiany mieszkania na dwa oddzielne, może nastąpić jedynie na drodze zamiany z innym najemcą.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych**

#### **§ 16**

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy składają wniosek, który powinien zawierać:
  - 1) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania,
  - 2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
  - 3) dane dotyczące warunków mieszkaniowych współmałżonka, w przypadku gdy pozostaje ona w związku małżeńskim lecz nie zamieszkuje wspólnie ze współmałżonkiem.
  - 4) informacje o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy potwierdzone przez zarządcę lub właściciela budynku,
  - 5) uzasadnienie wniosku.
2. Do wniosku należy dołączyć:
  - 1) zaświadczenia o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, zgodnie z § 3 niniejszej uchwały,
  - 2) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania są osobami niepełnosprawnymi – orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,
  - 3) zaświadczenia lekarskie potwierdzające zły stan zdrowia osób wymienionych we wniosku,
  - 4) oświadczenie, że wnioskodawca i jego małżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
  - 5) prawomocny wyrok sądowy w przypadku ubiegania się o lokal socjalny z tytułu eksmisji z lokalu.
3. Wnioski osób ubiegających się o zamianę mieszkania powinny zawierać dane, o których mowa w ust. 1 i 2, oraz wskazanie kontrahenta zamiany przy wzajemnej zamianie między najemcami lub oczekiwani w zakresie rozwiązania problemu mieszkaniowego.
4. Wnoski składa się w Biurze Obsługi Interesanta lub Kancelarii Ogólnej Urzędu Miasta Kielce.

5. Wnioski podlegają rozpatrzeniu według zasad i w przypadkach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale z uwzględnieniem kryterium dochodowego, warunków zamieszkiwania, kryterium wyboru osób oraz uwarunkowań określonych w niniejszej uchwale.
6. Umowy najmu lokali zawiera zarządca budynku, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:
  - 1) pisemnego skierowania wydanego przez Wydział,
  - 2) prawomocnego wyroku sądowego stanowiącego podstawę do jej zawarcia.
8. Umowę najmu lokalu zawiera się nie później niż w terminie 7 dni od dnia udostępnienia lokalu. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, zarządca może odstąpić od zawarcia umowy.
9. Skierowanie najemcy do zawarcia umowy lokalu zamiennego następuje wraz z osobami bliskimi, przez które rozumie się wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostaje we wspólnym pożyciu, zameldowanymi i zamieszkującymi z najemcą w dotychczasowym lokalu.

## § 17

1. Prezydent Miasta powołuje Komisję Mieszkaniową.
2. Projekt listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu w budynkach po raz pierwszy zaludnianych zatwierdza Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.
3. Projekt listy, o której mowa w ust. 2 podany zostaje do publicznego wglądu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Wydziału na okres 7 dni od daty jej wywieszenia.
4. Od projektu listy o której mowa w ust. 2 przysługuje prawo wniesienia odwołania w terminie 14 dni od daty jej wywieszenia. Odwołania rozpatrywane są przy udziale Komisji Mieszkaniowej.
5. Ostateczną listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu w budynkach po raz pierwszy zaludnianych zatwierdza Prezydent Miasta. Lista ta podana jest do publicznego wglądu w sposób określony w ust. 3.
6. Wykaz osób oczekujących na przyznanie mieszkania wraz z ilością uzyskanych punktów Wywieszany będzie do publicznego wglądu na tablicy ogłoszeń Wydziału Urzędu Miasta i aktualizowany raz w roku.

## § 18

Dwukrotne odrzucenie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu może skutkować skreśleniem wnioskodawcy z list oczekujących. Decyzję w tej sprawie podejmie Prezydent Miasta na wniosek dyrektora Wydziału.

## § 19

Zawarcie umowy najmu lokali na czas nieoznaczony w budynkach wybudowanych począwszy od 2001 roku, z wyłączeniem umów najmu lokalu zamiennego, socjalnego uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości 12 krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

## ROZDZIAŁ V

### § 20

#### **Określenie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

1. Najemcy lokalu mieszkalnego udziela się na jego wniosek obniżki czynszu:
  - 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
    - a) 15%, gdy średni miesięczny dochód zawiera się w granicach od 60% do 75% najniższej emerytury,
    - b) 30 %, gdy średni miesięczny dochód jest równy i mniejszy niż 59% najniższej emerytury
  - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
    - a) 15 %, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego zawiera się od 35% do 50% najniższej emerytury,
    - b) 30 %, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego jest równy i mniejszy niż 34% najniższej emerytury.
2. Wysokość dochodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 dotyczy okresu 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku o obniżenie czynszu.
3. Obniżka czynszu dotyczy osób, które:
  - 1) nie korzystały z dodatku mieszkaniowego w okresie ostatnich 12 miesięcy,
  - 2) które nie są najemcami lokalu socjalnego.
4. Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa niż stawka czynszu w lokalu socjalnym.

## ROZDZIAŁ VI

### Przepisy końcowe

### § 21

1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce Prezydent Miasta wydzieli lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem jako lokale rotacyjne.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może być wynajęty na czas określony osobom, w przypadku:
  - 1) remontu dotychczas zajmowanego lokalu,
  - 2) utraty mieszkania, w wyniku katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej.

### § 22

1. Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych w stosunku do których, Miastu Kielce przysługuje własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu spółdzielczego.
2. Osoby zajmujące lokale, o których mowa w ust.1, uiszczają opłaty eksploatacyjne i inne opłaty zgodnie z postanowieniem statutów spółdzielni.

### § 23

Osoby znajdujące się na liście osób zakwalifikowanych do ubiegania się o najem lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują to prawo po wejściu w życie niniejszej uchwały.

**§ 24**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

**§ 25**

Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Kielcach Nr LVII/1058/2006 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 19 stycznia 2006r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego, Nr 63, poz. 909).

**§ 26**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**§ 27**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Krzysztof Słoń**