

## MIESZKANIE PLUS KTO MOŻE WYNAJAĆ I KUPIĆ MIESZKANIE OFEROWANE PRZEZ KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

O najem mieszkania będzie mogła się ubiegać każda osoba fizyczna, niezależnie od jej sytuacji finansowej i rodzinnej. Podstawowym warunkiem zawarcia umowy najmu będzie jednak zobowiązanie się przez nią do terminowego uiszczania opłat eksploatacyjnych i czynszu wynikającego z umowy z operatorem mieszkaniowym.

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN) jest gwarantem jawności i transparentności naborów najemców mieszkań wybudowanych przez operatorów mieszkaniowych oraz ochrony ich praw w ramach stosunku najmu ukształtowanego na zasadach ustawy.

Dopiero w przypadku gdy liczba zainteresowanych najmem mieszkania w danej lokalizacji będzie wyższa niż liczba budowanych mieszkań, zostaną zastosowane kryteria pierwszeństwa, wybrane przez KZN spośród katalogu kryteriów określonych ustawowo. Kryteria te będą ustalane, przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych oraz specyfiki lokalizacji, dla każdej inwestycji odrębnie w ogłoszeniu o przetargu, po zasięgnięciu opinii gminy na temat lokalnej sytuacji mieszkaniowej i potrzeb lokalnej społeczności.

### KATALOG KRYTERIÓW PIERWSZEŃSTWA

- strata mieszkania/domu w skutek działania żywiołu lub w skutek katastrofy budowlanej,
- mieszkanie/dom podlegający wywłaszczeniu,
- względnie niższe dochody,
- niepełnosprawność wnioskodawcy lub jego dziecka,
- wychowywanie dziecka,
- nieposiadanie domu/mieszkania, również we współwłasności i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- zmiana miejsca zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki w innej miejscowości,
- nieuzyskanie mieszkania z powodu większej liczby chętnych niż liczba dostępnych w danej miejscowości mieszkań,
- status repatrianta,
- wiek powyżej 65 lat,
- posiadanie przez wnioskodawcę Karty Polaka.

Stosowanie kryteriów pierwszeństwa nie wyklucza z możliwości ubiegania się o najem mieszkań osób nimi nieobjętych, może jedynie wydłużyć się czas oczekiwania na mieszkanie, w przypadku gdy zainteresowanych będzie więcej niż oferowanych mieszkań.

## BEZPIECZEŃSTWO NAJMU MIESZKANIA O CZYNSZU NORMOWANYM

Ustawa o KZN zawiera liczne rozwiązania zapewniające bezpieczeństwo najmu mieszkania o czynszu normowanym. Osoba zainteresowana najmem może liczyć na następujące gwarancje:

- transparentne nabory najemców i nieważność umów zawartych przed upływem terminów przewidzianych na nabór,
- swobodny wybór przez najemcę rodzaju umowy najmu – z opcją lub bez opcji dojścia do własności mieszkania,
- wieloletnie użytkowanie mieszkania na zasadach najmu o czynszu normowanym (w przypadku najmu bez opcji dojścia do własności umowa będzie mogła być zawarta na okres nawet 15 lat, w przypadku najmu z opcją – 30 lat),
- możliwość przekształcenia umowy najmu bez opcji w umowę najmu z opcją w każdym czasie trwania stosunku najmu (jeśli do upływu 15-letniego okresu trwania umowy pozostało mniej niż 6 miesięcy możliwość ta przekształca się w prawo pierwokupu),
- przyznanie najemcy bez opcji - prawa pierwokupu w przypadku, gdy operator mieszkaniowy zamierza sprzedać najmowane przez niego mieszkanie,
- gwarantowana przepisami maksymalna wysokość czynszu,
- gwarantowana przepisami maksymalna wysokość opłat eksploatacyjnych,
- gwarantowany przepisami zakaz pobierania przez operatora mieszkaniowego innych opłat niż czynsz, opłaty eksploatacyjne, opłaty niezależne od operatora mieszkaniowego, do których należą wyłącznie opłaty za dostawę do mieszkania energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,
- ochrona uprawnień najemcy wynikających z umowy najmu z opcją przez obowiązek równoczesnego zawierania notarialnej umowy przedwstępnej dotyczącej przeniesienia własności,
- ściśle wskazane, jasne i jednoznaczne ustawowe przesłanki wypowiedzenia umowy najmu przez operatora: zaleganie z zapłatą opłat z tytułu najmu albo używanie mieszkania w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,
- możliwość określenia w umowie najmu z opcją zasad potrącania zaległego czynszu z rat wpłaconych na poczet ceny mieszkania,
- mechanizm przeniesienia na osobę użytkującą mieszkanie w ramach stosunku najmu z opcją własności tego mieszkania w przypadku ogłoszenia upadłości operatora,
- zrównanie najemcy z opcją w niektórych uprawnieniach w zarządzaniu nieruchomością wspólną z uprawnieniami właściciela.

Wszystkie te mechanizmy w sposób istotny zabezpieczają stosunek najmu przed działaniami nierespektującymi założeń wskazanych w Narodowym Programie Mieszkaniowym.

Więcej informacji i kontakt

Krajowy Zasób Nieruchomości

ul. Chałubińskiego 4/6

00-928 Warszawa

tel. 22 522 53 50

[kzn.gov.pl](http://kzn.gov.pl)

adres skrytki ePUAP: /KZN/SkrytkaESP

<https://www.facebook.com/KZNGOVPL>

[https://twitter.com/kzn\\_gov\\_pl](https://twitter.com/kzn_gov_pl)

[https://www.flickr.com/photos/kzn\\_gov\\_pl](https://www.flickr.com/photos/kzn_gov_pl)

email: [sekretariat@kzn.gov.pl](mailto:sekretariat@kzn.gov.pl)