UCHWAŁA NR XXXV/554/17
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U.2016.296 z późn.zm) w związku z art. 4, art. 20 ust.1,2,3, art. 21 ust.1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610) oraz art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2016.446 z późn.zm.) na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Infrastruktury Miejskiej i Ochrony Środowiska

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1

Postanawia się ogłosić tekst jednolity uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy.

§ 2

1. Ogłoszenie tekstu jednolitego nastąpi w formie obwieszczenia Rady Miasta Tychy, które stanowi załącznik do uchwały.

2. Załącznik do uchwały podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

mgr Maciej Gramatyka

Załącznik do Uchwały
Nr XXXV/554/17
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

OBWIESZCZENIE
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Uchwały nr XLVI/951/2014 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy

Na podstawie art. 16 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U.2016.296 z późn.zm), po zaopiniowaniu przez Komisję Infrastruktury Miejskiej i Ochrony Środowiska, Rada Miasta Tychy postanawia:

OGŁOSIĆ

W załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity Uchwały Nr XLVI/951/2014 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2014r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego 2014.5614 z dnia 7 listopada 2014 r.) zmienionej:

1) uchwałą Nr XXI/372/16 Rady Miasta Tychy z dnia 19 maja 2016r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/951/2014 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego 2016.2892 z dnia 25 maja 2016 r.).

Załącznik do Obwieszczenia
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

UCHWAŁA NR XLVI/951/2014

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy.

Na podstawie art. 4, art. 20 ust.1,2,3, art. 21 ust.1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014.150) oraz art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013.594) na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Infrastruktury Miejskiej i Ochrony Środowiska

Rada Miasta Tychy uchwala:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Gmina Miasta Tychy tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:

- gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym,
- powiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta m.in. w drodze nabywania, budowy, nadbudowy budynków mieszkalnych, oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego zgodnie z obowiązującą strategią,
- wynajmowanie lokali mieszkalnych od innych podmiotów w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

§ 2

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy wchodzą:
   1. lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy, którymi zarząd w imieniu Miasta sprawuje zakład budżetowy Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych lub inny podmiot prawny,
   2. lokale stanowiące własność lub będące w posiadaniu samoistnym komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy Miasta Tychy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego,
   3. lokale wynajmowane od innych podmiotów w oparciu o stosowne umowy – w celu realizacji zadań gminy wynikających z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy dzieli się na:
   1. lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wynajmowane na czas nieoznaczony,
   2. lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy o której mowa w pkt 1 , wynajmowane na czas oznaczony,
   3. pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy o której mowa w pkt 1 , wynajmowane na czas oznaczony nie dłużej niż 6 miesięcy,
   4. lokale zamienne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o której mowa w pkt 1
   5. lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy osób zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych na terenie Gminy Miasta Tychy, wynajmowane na czas oznaczony.

§ 3

1. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy wynajmowane są na zasadach określonych niniejszą uchwałą, z wyłączeniem lokali socjalnych w przypadku oddawania ich w najem dla realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych lub ostatecznych decyzji administracyjnych do wykonania których zobowiązany jest organ gminy w trybie przepisów ustawy o postepowaniu egzekucyjnym w administracji oraz pomieszczeń tymczasowych o których mowa w § 9.
2. Postanowienia ust. 1 dotyczą także najmu lokali pozyskanych w drodze zakupu, budowy, nadbudowy lub przebudowy powierzchni niemieszkalnych.

II. KRYTERIA WYBORU OSÓB Z KTÓRYMI MOGĄ BYĆ ZAWARTE UMOWY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU LOKALI SOCJALNYCH W TYM KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU LOKALI SOCJALNYCH ORAZ WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY.

§ 4

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Tychy wynajmuje się członkom tyskiej wspólnoty samorządowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w § 12 niniejszej uchwały.

§ 5

Przez członków wspólnoty samorządowej nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których warunki zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się osoby spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:

1. osoby, które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych,
2. osoby pełnoletnie nie posiadające tytułu prawnego do samodzielnego mieszkania, zamieszkujące w lokalach w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż $7m^2$ powierzchni mieszkalnej, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku, gdy małżonkowie realizują swoje potrzeby w różnych miejscach zamieszkania a w przypadku wspólnego zamieszkiwania rodziny w jednym lokalu powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na 1 osobę nie przekraczałaby $7m^2$ powierzchni mieszkalnej,
3. osoby, o których mowa w pkt 2, które wynajmują lokale mieszkalne od osób trzecich z uwagi na fakt, iż w stałym miejscu zamieszkania posiadają trudne warunki mieszkaniowe w rozumieniu pkt 2 lub powodem wynajęcia lokalu była szczególnie trudna sytuacja rodzinna,
4. osoby będące najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, w których na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż $5m^2$ powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi,
5. osoby opuszczające po osiągnięciu pełnoletności rodzinną bądź instytucjonalną pieczę zastępczą, osoby przebywające w mieszkaniach chronionych a w przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją rodzinną i ekonomiczną również osoby opuszczające młodzieżowe ośrodki socjoterapii, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, zakłady poprawcze z zastrzeżeniem, iż realizują Indywidualny Program Usamodzielnienia a wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy złożyły w terminie do 2 lat od uzyskania pełnoletności pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Miasta Tychy,
6. osoby, o których mowa w § 8 ust. 5.

§ 6

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami które, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego a których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 12 ust.1 a ponadto:

1. zmuszone są opróżnić zajmowany lokal na skutek:
   - konieczności dokonania rozbiórki, kapitalnego remontu, albo modernizacji budynku lub lokalu,
   - z uwagi na wyłączenie zajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, który przeznaczony został na inny cel
2. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź, itp.)
3. opuszczają po osiągnięciu pełnoletności rodzinną bądź instytucjonalną pieczę zastępczą, osoby przebywające w mieszkaniach chronionych a w przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją rodzinną i ekonomiczną również osoby opuszczające młodzieżowe ośrodki socjoterapii, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, zakłady poprawcze z zastrzeżeniem, iż realizują Indywidualny Program Usamodzielnienia a wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy złożyły w terminie do 2 lat od uzyskania pełnoletności pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Miasta Tychy,
4. doświadczające przemocy w rodzinie
5. przemawiają za tym zasady współżycia społecznego (m.in. względy społeczne, sytuacja rodzinna lub zdrowotna).

§ 7

Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego a których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 12 ust.2 a ponadto:

1. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź, itp.) lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi
2. opuszczają po osiągnięciu pełnoletności rodzinną bądź instytucjonalną pieczę zastępczą, przebywają w mieszkaniach chronionych a w przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją rodzinną i ekonomiczną również osoby opuszczające młodzieżowe ośrodki socjoterapii, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, zakłady poprawcze z zastrzeżeniem, iż realizują Indywidualny Program Usamodzielnienia a wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy złożyły w terminie do 2 lat od uzyskania pełnoletności pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Miasta Tychy
3. doświadczające przemocy w rodzinie
4. przemawiają za tym zasady współżycia społecznego (m.in. względy społeczne, sytuacja rodzinna lub zdrowotna).

§ 8

1. Prezydent Miasta wydzieli z zasobu mieszkaniowego lokale, które przeznaczone będą na wynajem jako lokale socjalne.
2. Lokale socjalne wynajmuje się na czas oznaczony nie przekraczający 3 lat.
3. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 12 ust. 2.
4. Z osobą, której dochód gospodarstwa domowego , po upływie okresu na jaki została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, nie uzasadnia przedłużenia umowy najmu lokalu z uwagi na przekroczenie dochodu o którym mowa w § 12 ust.2 – może być zawarta umowa najmu tegoż lokalu na czas nieoznaczony, ze stawką czynszu określoną Zarządzeniem Prezydenta Miasta dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony i pod warunkiem że spełnia on kryteria lokalu pełnostandardowego.

5. W przypadku, gdy lokal nie spełnia kryteriów lokalu pełnostandardowego i wyodrębniony jest z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy jako lokal socjalny a dochody gospodarstwa domowego byłego najemcy przekraczają wysokość dochodów określoną w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały – były najemca ma pierwszeństwo w ubieganiu się o lokal pełnostandardowy, jeżeli nie zaspokoił potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie oraz:
   - nie posiada zaległości w opłatach za zajmowany lokal socjalny
   - nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu (dotyczy to również współmałżonka)
   - otrzymał pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej.

§ 9

Pomieszczenia tymczasowe o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 3 wynajmowane są na czas oznaczony nie dłuższy niż 6 miesięcy, osobom uprawnionym na mocy wyroków sądowych, w oparciu o zasady określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z uwzględnieniem m.in. kolejności zgłoszeń, możliwości lokalowych Gminy Miasta Tychy a przede wszystkim z zachowaniem zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy.

§ 10

Kolejność innych osób nie wymienionych w § 6 i § 7, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego w przypadku, gdy sytuacja mieszkaniowa, rodzinna lub zdrowotna uzasadnia udzielenie pomocy przy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, ustala się z uwzględnieniem trudnej sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców, potwierdzonej pozytywną opinią Komisji Mieszkaniowej.

§ 11

W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, można przyznać prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy osobom innym niż wymienione w § 10 i § 12 uchwały, jeżeli Komisja Mieszkaniowa rozpatrując wniosek o najem lokalu dla takiej osoby, zaopiniuje go pozytywnie.

III. WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LUB PODNAJEM LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALI SOCJALNYCH ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ZASTOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU.

§ 12

1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom o których mowa w § 5, których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:
   - w gospodarstwie jednoosobowym 210% najniższej emerytury
   - w gospodarstwie wieloosobowym 160% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę
2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom o których mowa w § 5 , których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:
   - w gospodarstwie jednoosobowym 135% najniższej emerytury
   - w gospodarstwie wieloosobowym 80% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.

3. Lokale mieszkalne wybudowane lub powstałe w ramach inwestycji prowadzonych przy udziale podmiotu prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego w oparciu o obowiązujące przepisy i umowy, wynajmuje się osobom lub rodzinom, które spełniają warunki wynikające z niniejszej uchwały oraz posiadają średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku w wysokości nie przekraczającej:
   - w gospodarstwie jednoosobowym 350% najniższej emerytury
   - w gospodarstwie wieloosobowym 260% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.

§ 13

1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały rozumie się dochód, o którym mowa w obowiązującej ustawie o dodatkach mieszkaniowych z zastrzeżeniem, iż w stosunku do osób prowadzących działalność gospodarczą, w przypadku uzyskania straty – dochód osiągnięty w danym okresie przyjmuje się jako zerowy .
2. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski" przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 14

Ustala się następujące kryteria dochodów uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu:

1. najemcy komunalnych lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
   - w gospodarstwie jednoosobowym 125% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku
   - w gospodarstwie wieloosobowym 90% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na 1 osobę.

   mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 10% w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta.
2. najemcy komunalnych lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
   - w gospodarstwie jednoosobowym 115% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku
   - w gospodarstwie wieloosobowym 80% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na 1 osobę.

   mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 20% w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta.

IV. WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIAN LOKALI MIESZKALNYCH

§ 15

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą jak również zamiany na lokale w innych zasobach w oparciu o zgodnie złożone wnioski.
2. Zamiana lokali mieszkalnych o których mowa w ust.1 wymaga pisemnej zgody właścicieli (lub zarządcy) tych lokali na jej dokonanie.

3. W przypadkach uzasadnionych sytuacją ekonomiczną wnioskodawców, zamiana może również polegać na zamianie lokali pomiędzy najemcą lokalu komunalnego a najemcą lokalu socjalnego. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest spełnienie przez osoby dokonujące wzajemnej zamiany warunków określonych w § 12 uchwały.
4. Odmowa wyrażenia zgody przez Prezydenta Miasta na zamianę lokalu, może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny w formie pisemnej.

§ 16

1. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Gminę Miasta Tychy lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
2. O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy mogą ubiegać się osoby, osiągające średni dochód na członka rodziny określony w § 12 ust. 1 uchwały, chyba że inne względy społeczne przemawiają za zamianą na lokal większy a Komisja Mieszkaniowa zaopiniowała wniosek pozytywnie.
3. Zamiana lokalu o której mowa w ust.1 może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina Miasta Tychy posiada warunki możliwe do jej realizacji.
4. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby:
   1) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu podlegać będzie najmowi jako lokal socjalny
   2) których względy zdrowotne, ważne powody rodzinne lub społeczne uzasadniają dokonanie zamiany na inny lokal.
   3) wnioskujące o zamianę zajmowanego lokalu na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego
   4) które z uwagi na sytuację rodzinną wnioskują o podział zajmowanego lokalu o większej powierzchni użytkowej – na dwa odrębne mniejsze lokale.
5. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych określonych w ust. 2 i ust. 4 pkt 1, 2 i 4 jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu a w przypadku dokonania zamiany lokalu komunalnego na inny lokal wybudowany przy udziale podmiotu prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego, dodatkowo spełnianie kryterium dochodowego określonego w § 12 ust. 3 oraz regularne uiszczanie należności czynszowych za dotychczas zajmowany lokal w okresie ostatniego roku przed przedstawieniem wniosku Komisji Mieszkaniowej i dokonaniem zamiany.

V. POSTĘPOWANIE W STOSUNKU DO OSÓB , KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY.

§ 17

1. Jeśli po opuszczeniu lokalu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem – w lokalu pozostały jego dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, to na ich wniosek może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastrzeżeniem, że lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, który opuścił lokal.
3. Prawo najmu może być przyznane osobom, o których mowa w ust. 1 i 2, jeżeli zameldowane były w lokalu na pobyt stały i faktycznie w nim zamieszkiwały:
   1) w przypadku osób o których mowa w ust.1 – przez okres nie krótszy niż 2 lata
   2) w przypadku osób o których mowa w ust.2 – przez okres nie krótszy niż 5 lat przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.
4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal).

5. Przepisy ust. 1-4 nie mają zastosowania do lokali o których mowa w rozdziale IX uchwały.
6. Stawka czynszu za najem lokalu przez osoby, o których mowa w ust. 1-3 ustalona jest jak dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.

§ 18

1. W przypadku, gdy z uwagi na wyprowadzenie się najemcy z lokalu, w lokalu tym pozostanie współmałżonek lub były współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu, który faktycznie w nim zamieszkiwał i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu – z osobą taką można zawrzeć umowę najmu ze stawką czynszu określoną Zarządzeniem Prezydenta Miasta dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobą o której mowa w ust.1 jest rozwiązanie umowy najmu z najemcą, który lokal opuścił oraz brak zaległości z tytułu opłat czynszowych.

§ 19

1. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w oparciu o art.691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.
2. W przypadku gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia (synowa, zięć, teściowa, teść) – wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie , że:
   a) stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i były zameldowane na pobyt stały, przez okres co najmniej 2 lat;
   b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu)
   c) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych.
3. W przypadku nawiązania umowy najmu w oparciu o zasady wynikające z ust. 2, najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w wysokości do 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
4. Przepisy ust. 1-3 nie mają zastosowania do lokali o których mowa w rozdziale IX uchwały.

§ 20

W razie śmierci najemcy lub rozwiązania umowy najmu z najemcą, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem – prawo najmu lokalu może być przyznane osobom, dla których najemca stanowił ostatnią rodzinę zastępczą w oparciu o prawomocny wyrok sądu i osoby te stale zamieszkiwały z najemcą oraz były zameldowane w tym lokalu.

VI. KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ POWYŻEJ 80 m^2

§ 21

1. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta Tychy o powierzchni użytkowej powyżej 80m^2 przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji wynajmującego, mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu ustnego ogłoszonego przez Prezydenta Miasta. Stawkę wyjściową do przetargu stanowi czynsz określony w wysokości 3% aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu.
2. W przypadku, gdy w lokalu o powierzchni powyżej 80m^2 – z uwagi na zaspokojenie przez najemcę potrzeb mieszkaniowych poza lokalem – pozostali rodzice, dzieci lub pełnoletnie rodzeństwo najemcy, z osobami tymi mogą być zawarte umowy najmu ze stawką czynszu określoną Zarządzeniem Prezydenta Miasta dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, po spełnieniu przez te osoby warunków wynikających z przepisów § 17 uchwały.

VII. TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH.

§ 22

1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy – zwane dalej „wnioskami mieszkaniowymi" - przyjmowane są przez Wydział Gospodarki Lokalowej.
2. Wnioski o których mowa w ust. 1 podlegają wstępnej ocenie przez Wydział Gospodarki Lokalowej w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy.
3. Wydział Gospodarki Lokalowej powiadamia pisemnie wnioskodawcę o wyniku wstępnej weryfikacji wniosku.
4. Wnioski osób niespełniających kryteriów określonych w § 12 ust. 1 i 2 uprawniających do ubiegania się o najem lokalu przekazane będą do archiwum, po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu. W przypadku ponownego ubiegania się o lokal, poprzedni okres oczekiwania nie zostaje uwzględniony.
5. W przypadku, gdy wstępna weryfikacja wniosku wykaże, że osiągany przez wnioskodawcę dochód uprawnia go do ubiegania się o najem lokalu o którym mowa w § 12 ust. 3 uchwały, wnioskodawca zostaje poinformowany o tym fakcie przez Wydział Gospodarki Lokalowej.
   Jeżeli w dacie rozpatrywania wniosku przez Komisję Mieszkaniową Gmina Miasta Tychy nie będzie dysponowała lokalami o których mowa w § 12 ust. 3, wniosek przedstawiony zostanie Komisji Mieszkaniowej do rozpatrzenia zgodnie z zasadami określonymi niniejszą uchwałą.
6. W przypadku osób niespełniających kryteriów określonych w § 12 do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy, których szczególna sytuacja zdrowotna lub społeczna rodziny potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami, zaświadczeniami wymagałaby udzielenia pomocy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, decyzje o ewentualnym pozostawieniu wniosku do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową podejmuje Prezydent Miasta.
7. Wnioski mieszkaniowe przedstawiane są do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej z zachowaniem zasady kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku.

§ 23

1. Prezydent Miasta powołuje Komisję Mieszkaniową liczącą 9 osób, z czego 4 osoby winny być wskazane przez Radę Miasta a 5 osób przez Prezydenta Miasta i określa regulamin jej działania
2. Komisja spotyka się na posiedzeniach zwoływanych przez Prezydenta Miasta na wniosek Naczelnika Wydziału Gospodarki Lokalowej.
3. Komisja wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali te osoby, które z uwagi na niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, trudne warunki mieszkaniowe lub inne ważne względy społeczne powinny by otrzymać lokal mieszkalny
4. Opinię Komisji Mieszkaniowej wpisuje się na wniosku mieszkaniowym oraz odnotowuje w protokole z posiedzenia Komisji.

§ 24

1. Komisja Mieszkaniowa po zapoznaniu się z wnioskami mieszkaniowymi ustala listę podstawową osób uprawnionych do najmu lub zamian lokali na dany rok, opiniując wnioski oznaczone najwcześniejszą datą wpływu do Wydziału Gospodarki Lokalowej, dokonując w razie wątpliwości wizji lokalnej u wnioskodawców.
2. W oparciu o dokonaną kwalifikację Komisja Mieszkaniowa ustala listę osób, którym przyznano prawo najmu lub zamiany lokalu w danym roku.

3. Wnioskodawcy, którzy w wyniku dokonanej kwalifikacji otrzymali negatywną opinię Komisji Mieszkaniowej z uwagi na nie spełnianie warunków do otrzymania lokalu komunalnego, informowani są w formie oświadczenia woli Prezydenta Miasta o odmowie zawarcia umowy najmu.
4. Oświadczenie woli o którym mowa w ust. 3 kończy postepowanie dotyczące ubiegania się o lokal mieszkalny przez osoby zainteresowane, a w przypadku ponownego ubiegania się o lokal, poprzedni okres oczekiwania nie zostaje uwzględniony.

§ 25

1. Postanowienie § 24 ust. 1 dotyczy również wnioskodawców ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na większy lokal mieszkalny z zasobu Gminy Miasta Tychy.
2. Ubiegającym się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy lub równorzędny lecz na niższej kondygnacji, z uwagi na stan zdrowia, względy rodzinne lub społeczne, może być oddany w najem lokal poza kolejnością wynikającą z daty złożenia wniosku, jeśli Komisja Mieszkaniowa zaopiniuje wniosek pozytywnie.
3. W sytuacji o której mowa w ust. 2 umieszcza się wnioskodawców na liście podstawowej lub sporządza listę dodatkową.

§ 26

1. Kolejna kwalifikacja wniosków o najem lub zamianę lokalu odbywa się wtedy, gdy z ustalonej przez Komisję Mieszkaniową listy podstawowej przydziału mieszkań ustalonej w wyniku dokonanej weryfikacji wniosków , zostały zrealizowane wnioski osób oczekujących na najem lub zamianę lokalu.
2. Komisja Mieszkaniowa może dokonać kwalifikacji do dodatkowej listy „przydziałów" w przypadku, gdy z listy podstawowej zostały zrealizowane przydziały lub zamiany na rzecz osób o określonej liczebności rodziny oczekujących na daną kategorię lokalu. Przy dokonywaniu tej kwalifikacji Komisja Mieszkaniowa bierze pod uwagę tylko te wnioski mieszkaniowe, gdzie liczba osób prowadzących wspólne gospodarstwo domowe - w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu danej kategorii – nie spowoduje nadmiernego zagęszczenia w lokalu.
3. W przypadku, kiedy sytuacja wnioskodawcy lub członka jego rodziny objętego wnioskiem uzasadnia konieczność udzielenia pomocy mieszkaniowej poza kolejnością wynikającą z daty złożenia wniosku, Prezydentowi Miasta przysługuje prawo skierowania wniosku do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniowa na najbliższym posiedzeniu lub zwołania dodatkowej Komisji. W takim przypadku sporządzone mogą zostać listy dodatkowe. Decyzja o przyznaniu prawa najmu lokalu wnioskodawcy winna być jednogłośną decyzją Komisji Mieszkaniowej a w przypadku rozbieżności zdań Komisji – decyzję ostateczną w tej sprawie podejmuje Prezydent Miasta.

§ 27

1. Wnioski mieszkaniowe zaopiniowane pozytywnie przez Komisję Mieszkaniową stanowią podstawę sporządzenia przez Wydział Gospodarki Lokalowej projektu listy osób uprawnionych do najmu lokalu.
2. Projekt listy o którym mowa w ust.1, podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta i podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta na okres 14 dni.
3. O terminie wywieszenia listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na dany rok na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i możliwości złożenia odwołania, Wydział Gospodarki Lokalowej zawiadamia osoby, których wnioski mieszkaniowe mają być opiniowane przez Komisję Mieszkaniową w piśmie wzywającym do aktualizacji wniosków.
4. W okresie o którym mowa w ust. 2 – Wydział Gospodarki Lokalowej przyjmować będzie odwołania osób, które w wyniku kwalifikacji Komisji nie zostały ujęte na liście osób uprawnionych do najmu lokalu w danym roku.
5. Odwołania o których mowa w ust. 4 podlegają rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta, który może zasięgnąć opinii Komisji Mieszkaniowej.

6. Postanowienia ust. 1-5 nie dotyczą sytuacji, gdy w ciągu roku sporządzane są listy dodatkowe.

§ 28

Po rozpatrzeniu odwołań przez Prezydenta Miasta ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w danym roku, podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta na okres 14 dni.

§ 29

1. W przypadku, gdy od umieszczenia wnioskodawcy na ostatecznej liście osób uprawnionych do najmu lub zamiany lokalu upłynie 12 miesięcy a w tym czasie wnioskodawca nie przyjął skutecznie przedstawionej propozycji najmu lokalu, jest zobowiązany dokonać ponownej aktualizacji wniosku w zakresie warunków zamieszkiwania i osiągniętych dochodów.
2. Jeżeli w wyniku aktualizacji o której mowa w ust. 1 okaże się, iż wnioskodawca nie spełnia warunków do zawarcia umowy najmu wynikających z uchwały, zostaje skreślony z listy.
3. W przypadku, gdy wnioskodawca w wyniku pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej umieszczony zostanie na ostatecznej liście osób uprawnionych do najmu lub zamiany lokalu a nastąpi zmiana w jego sytuacji rodzinnej polegająca na orzeczeniu prawomocnego rozwodu lub też zawarcia związku małżeńskiego, wnioskodawca jest zobowiązany do zaktualizowania wniosku, który podlega ponownej weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową.

§ 30

Liczba osób umieszczonych na projektach list o których mowa w § 27 ust. 1 uzależniona jest od przewidywanej liczby mieszkań przeznaczonych do wynajmu.

§ 31

Osoby umieszczone na listach uprawnionych do najmu i zamiany lokali komunalnych, które 2-krotnie odmówią zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego – zostają skreślone z listy osób, którym przyznano prawo najmu lokalu.

§ 32

Kontrola społeczna rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych realizowana jest poprzez wywieszanie list osób uprawnionych do otrzymania lokali na tablicy ogłoszeń tj. podawanie ich do publicznej wiadomości.

VIII. PONOWNE ZAWARCIE UMOWY NAJMU

§ 33

1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu zajmowanego lokalu w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu, jeżeli podstawą wypowiedzenia najmu była zwłoka w zapłacie czynszu lub opłat za lokal, a najemca uregulował w całości istniejące zaległości a nadto pokrył koszty postepowania procesowego lub zawarł z wynajmującym porozumienie określające zasady spłaty zaległości oraz wnioskodawca ani jego małżonek ani osoba, z którą faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i wobec których zapadło prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące opróżnienie lokalu.

IX. TRYB ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZWIĄZANYCH ZE STOSUNKIEM PRACY OSÓB ZATRUDNIONYCH W SZKOŁACH I PLACÓWKACH OŚWIATOWYCH NA TERENIE MIASTA TYCHY.

§ 34

Wyodrębnione w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Tychy lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, przeznacza się dla nauczycieli i innych pracowników zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych na terenie Gminy Miasta Tychy.

§ 35

Przepisy niniejszego rozdziału mają zastosowanie wyłącznie przy rozpatrywaniu wniosków osób ubiegających się o przyznanie prawa najmu lokalu mieszkalnego o którym mowa w § 34.

§ 36

Przy opiniowaniu wniosków o przydział lokali o których mowa w § 34 stosuje się następujące kryteria decydujące o pierwszeństwie najmu lokalu:

1) specjalistyczne wykształcenie do prowadzenia zajęć w deficytowych kierunkach nauczania,
2) wykształcenie wyższe
3) staż pracy w szkołach i placówkach oświatowych na terenie Gminy Miasta Tychy,
4) trudna sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy.

§ 37

1. Wnioski o przydział lokali o których mowa w § 34 osoby zainteresowane składają w Wydziale Gospodarki Lokalowej.
2. Wnioski mieszkaniowe podlegają zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową o której mowa w § 23. Komisja przed rozpoznaniem wniosku zasięga opinii Dyrektora Miejskiego Zarządu Oświaty w zakresie spełniania przez osoby ubiegające się o lokal, o którym mowa w niniejszym rozdziale – kryteriów określonych w § 36.
3. Rozpatrywanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego o których mowa w ust. 1 następuje tylko i wyłącznie w przypadku opuszczenia przez dotychczasowego najemcę lokalu znajdującego się w szkołach i placówkach oświatowych na terenie Gminy Miasta Tychy.
4. Opinię Komisji Mieszkaniowej wpisuje się na wniosku mieszkaniowym oraz odnotowuje w protokole z posiedzenia Komisji, który podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta i stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 38

Wykaz osób, z którymi zostanie zawarta umowa najmu podany będzie do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy na okres 14 dni. W tym terminie osoby, którym nie przyznano prawa najmu lokalu, mogą składać pisemne odwołania do Prezydenta Miasta, do którego należy ostateczna decyzja w sprawie.

§ 39

1. Najemcy lokali o których mowa w niniejszym rozdziale, mogą dokonywać wzajemnej zamiany tych lokali, pod warunkiem uzyskania zgody Prezydenta Miasta poprzedzonej opinią Dyrektora Miejskiego Zarządu Oświaty.
2. Odmowa wyrażenia zgody o której mowa w ust. 1 może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 40

Osobie ubiegającej się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, o którym mowa w § 2 ust. 1-4, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

§ 41

Wnioski osób przebywających w zakładach karnych lub aresztach śledczych podlegają rozpatrzeniu przez Komisję Mieszkaniową, po zakończeniu odbywania kary.

§ 42

Zasady określone w rozdziale VII niniejszej uchwały, nie mają zastosowania w przypadku oddawania w najem lokali socjalnych w związku z realizacją prawomocnych wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokalu lub ostatecznych decyzji administracyjnych do wykonania których zobowiązany jest organ gminy w trybie przepisów ustawy o postepowaniu egzekucyjnym w administracji oraz pomieszczeń tymczasowych o których mowa w § 9.

.

§ 43

Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy może nastąpić w przypadkach:

1. konieczności pozyskania dodatkowych powierzchni na zajęcia szkolne lub przedszkolne - na wniosek dyrektora placówki oświatowej. W takim przypadku dotychczasowemu najemcy lokalu znajdującego się na terenie placówki oświatowej, oddany zostaje w najem lokal zamienny o którym mowa w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego
2. przekazania lokalu mieszkalnego do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub pod potrzeby organizacji instytucjonalnej pieczy zastępczej, celem realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej.

§ 44

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody, innej sytuacji powodującej zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi a także w przypadku zdarzeń losowych takich jak: powódź, pożar, itp. - osobie która utraciła możliwość zamieszkania w dotychczasowym lokalu – Prezydent Miasta może oddać w najem lokal zamienny na czas usunięcia awarii lub zagrożenia.
2. Po ustaniu przyczyn, o których mowa w ust.1, na wniosek osoby, która otrzymała lokal zamienny – można przydzielić tej osobie na czas nieoznaczony lokal, który zajmowała jako lokal zamienny pod warunkiem, iż lokal z którego nastąpiło wykwaterowanie jest lokalem komunalnym i zostanie zwrócony do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy.

§ 45

Traci moc uchwała nr 0150/XXXIV/644/05 Rady Miasta Tychy z dnia 28 kwietnia 2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy

§ 46

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Prezydent Miasta.

§ 47

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.