**UCHWAŁA NR XXIX/578/21**
**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 24 czerwca 2021 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 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020.611 ) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020.713 ze zmianami) na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**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 Gminy Miasta Tychy 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,
- tworzenie programów realizowanych w mieszkaniowym zasobie gminy służących podniesieniu jakości życia mieszkańców.

**§ 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 gminy sprawuje zakład budżetowy Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych lub inny podmiot prawny,
   2) lokale stanowiące własność lub będące w posiadaniu samoistnym komunalnych osób prawnych, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości,
   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 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 zamienne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, o której mowa w pkt 1,
   3) lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy osób zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych na terenie Gminy Miasta Tychy, wynajmowane na czas oznaczony,
   4) lokale przeznaczone na najem socjalny lokalu w rozumieniu art. 22 ustawy, o której mowa w pkt 1.

**§ 3**

1. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy wynajmowane są na zasadach określonych niniejszą uchwałą, z wyłączeniem najmu socjalnego lokalu 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 postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz pomieszczeń tymczasowych, o których mowa w § 9.

2. Postanowienia ust. 1 dotyczą także najmu lokali pozyskanych w drodze zakupu, budowy, nabycia spadku, nadbudowy lub przebudowy powierzchni niemieszkalnych.

**II. KRYTERIA WYBORU OSÓB, Z KTÓRYMI MOGĄ BYĆ ZAWARTE UMOWY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU SOCJALNEGO LOKALI W TYM KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU SOCJALNEGO LOKALI 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 § 5 i § 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 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 pełnoletniości 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 pełnoletniości pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Miasta Tychy,

6. osoby, o których mowa w § 8 ust. 4.

**§ 6**

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, 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,

3. opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości 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 Gminy Miasta Tychy,

4. doświadczające przemocy w rodzinie,

5. wymagają udzielenia pomocy, gdyż przemawia za tym sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami.

**§ 7**

Umowę najmu socjalnego lokalu 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. 2, a ponadto:

1. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,

2. opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości 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 pełnoletniości pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Miasta Tychy,

3. doświadczające przemocy w rodzinie,

4. wymagają udzielenia pomocy, gdyż przemawia za tym sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami.

**§ 8**

1. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu 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.

3. Z osobą, której dochód gospodarstwa domowego, po upływie okresu na jaki została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, nie uzasadnia przedłużenia umowy najmu socjalnego 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 Tychy dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony – za wyjątkiem lokali wybudowanych, wyremontowanych, przebudowanych przy pomocy wsparcia finansowego z Banku Gospodarstwa Krajowego.

4. W przypadku, gdy lokal jest o obniżonym standardzie i może zostać przeznaczony na najem socjalny lokalu, 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, partnera/partnerki),

**§ 9**

Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas oznaczony 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 najmu socjalnego lokalu w przypadku, gdy przemawia za tym sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami uzasadniająca udzielenie pomocy przy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, ustala się z uwzględnieniem trudnej sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców.

**§ 11**

W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi lub spowodowanymi trudną sytuacją rodzinną, zdrowotną, która ma wpływ na realny dochód wnioskodawcy ubiegającego się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, można przyznać prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy osobom innym niż wymienione w § 10 i § 12 uchwały. Możliwość taka istnieje również w przypadku osób, wobec których wynajęcie lokalu związane jest z realizacją przez gminę celów publicznych lub jej zadań własnych.

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

**§ 12**

1. Lokale mieszkalne na czas nieoznaczony wynajmuje się lub podnajmuje się osobom o których mowa w § 5, których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:

| | |
|---|---|
| - w gospodarstwie jednoosobowym | 60% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym |
| - w gospodarstwie wieloosobowym | 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym w przeliczeniu na 1 osobę |

2. W najem socjalny oddaje się lokale osobom, o których mowa w § 5, których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:

| | |
|---|---|
| - w gospodarstwie jednoosobowym | 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym |
| - w gospodarstwie wieloosobowym | 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym 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, że w stosunku do osób prowadzących działalność gospodarczą, w przypadku uzyskania straty - dochód w danym okresie przyjmuje się zerowy.

2. Za dochód zgodnie z obowiązującymi przepisami rozumie się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszoną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

**§ 14**

Ustala się następujące kryteria dochodów uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu, określonej w § 9 ust. 2 uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy:

1. najemcy komunalnych lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:

| | |
|---|---|
| - w gospodarstwie jednoosobowym | od 26% do 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym |
| - w gospodarstwie wieloosobowym | od 16% do 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym w przeliczeniu na 1 osobę |

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 | 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym |
| - w gospodarstwie wieloosobowym | 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym w przeliczeniu na 1 osobę |

## IV. WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIAN LOKALI.

**§ 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, 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 z umową na czas nieoznaczony, a najemcą lokalu z najmem socjalnym lokalu. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest spełnienie przez osoby dokonujące wzajemnej zamiany warunków określonych w § 12 uchwały.

4. Odmowa wyrażenia zgody przez Prezydenta Miasta Tychy na zamianę lokalu, może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny w formie pisemnej, z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy, gdy:

1) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna lokalu przypadająca na osobę będzie mniejsza niż 5m$^2$,
2) wnioskodawca, jego małżonek, lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu (partner/partnerka) posiada tytuł prawny do lokalu innego niż lokal będący przedmiotem zamiany, na terenie Gminy Miasta Tychy lub miejscowości pobliskiej w którym mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe/ mogą używać tego lokalu,
3) stwierdzony zostanie fakt niezamieszkiwania najemcy lokalu, który jest przedmiotem zamiany,
4) stwierdzony zostanie fakt zakłócania regulaminu porządku domowego

**§ 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 na większy mogą ubiegać się osoby, osiągające średni dochód na członka rodziny określony w § 12 ust. 1 uchwały, chyba że sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami przemawia za zamianą na lokal większy.

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 socjalnemu lokalu, ze względu na obniżony standard lokalu,
2) których sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami uzasadnia 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 określonych w ust. 2 i ust. 4 pkt 1, 2 i 4 jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

## 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, w lokalu pozostały jego dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, to na ich wniosek zawarta zostaje umowa najmu lokalu z zastrzeżeniem, że lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych, do regulowania których osoby te były zobowiązane na podstawie obowiązujących przepisów.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, który opuścił lokal.

3. Prawo najmu przyznaje się 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 3 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 X uchwały.

6. Osoby, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu w oparciu o ust. 1 i 2, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

### § 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 zawiera się umowę najmu 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.

3. Osoby, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu w oparciu o ust. 1, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

**§ 19**

1. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wnuki, pełnoletnie rodzeństwo, matka, ojciec, zięć, synowa, teść, teściowa którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego – wynajmujący zawiera 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 3 lat,

b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (dot. również współmałżonka/partnera/partnerki osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu),

c) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych do regulowania których, osoby te były zobowiązane na podstawie obowiązujących przepisów.

2. Przepisy ust. 1 nie mają zastosowania do lokali, o których mowa w rozdziale X uchwały.

3. Osoby, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu w oparciu o ust. 1, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

**§ 20**

W razie śmierci najemcy lub rozwiązania umowy najmu z najemcą – prawo najmu lokalu przyznaje się 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**

Lokale należące do zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta Tychy o powierzchni użytkowej powyżej 80 m$^2$ przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji są oddawane w najem rodzinom spełniającym kryteria dochodowe określone dla najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony. W przypadku braku rodzin spełniających ww. kryteria lokale oddawane będą w najem osobom lub rodzinom, które spełniają warunki wynikające z niniejszej uchwały oraz posiadają średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku w wysokości nie przekraczającej:

| | |
|---|---|
| - w gospodarstwie jednoosobowym | 85% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej |
| - w gospodarstwie wieloosobowym | 65% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przeliczeniu na 1 osobę |

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

**§ 22**

1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy – zwane dalej „wnioskami mieszkaniowymi" - przyjmowane są przez właściwą komórkę organizacyjną urzędu.

2. Wnioski o których mowa w ust. 1 podlegają wstępnej ocenie przez właściwą komórkę organizacyjną urzędu w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy.

3. Właściwa komórka organizacyjna urzędu pisemnie wnioskodawcę o wyniku wstępnej weryfikacji wniosku.

4. Wnioski osób niespełniających kryteriów określonych w § 5 pkt 2 i § 12, 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 osób niespełniających kryteriów określonych w § 12 do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, których sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna rodziny potwierdzona dokumentami, orzeczeniami, zaświadczeniami wymagałaby udzielenia pomocy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, decyzje o ewentualnym pozostawieniu wniosku do rozpatrzenia podejmuje Prezydent Miasta Tychy.

6. Wnioski mieszkaniowe rozpatrywane są z zachowaniem zasady kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku.

**§ 23**

1. Na podstawie złożonych wniosków, przy udziale właściwej komórki organizacyjnej urzędu, Prezydent Miasta Tychy sporządza listę podstawową osób uprawnionych do najmu lub zamian lokali na dany rok, rozpatrując wnioski oznaczone najwcześniejszą datą wpływu do właściwej komórki organizacyjnej urzędu.

2. Sporządzenie listy podstawowej osób uprawnionych do najmu lub zamian lokali na dany rok, poprzedzone jest podaniem jej projektu do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy na okres 14 dni. Projekt listy zawiera imię i nazwisko wnioskodawcy.

3. O terminie wywieszenia listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na dany rok na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy i możliwości złożenia odwołania, właściwa komórka organizacyjna urzędu zawiadamia osoby, których wnioski mieszkaniowe mają być rozpatrywane – w piśmie wzywającym do aktualizacji wniosków.

4. W okresie, o którym mowa w ust. 3 – właściwa komórka organizacyjna urzędu przyjmować będzie odwołania osób, które 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 Tychy.

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

7. Wnioskodawcy, których wnioski w wyniku dokonanej kwalifikacji rozpatrzone zostały negatywnie z uwagi na nie spełnianie warunków do otrzymania lokalu, informowani są w formie oświadczenia woli Prezydenta Miasta Tychy o odmowie zawarcia umowy najmu i przekazaniu wniosku do archiwum.

8. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 7 kończy postępowanie dotyczące ubiegania się o lokal przez osoby zainteresowane, a w przypadku ponownego ubiegania się o lokal, poprzedni okres oczekiwania nie zostaje uwzględniony.

**§ 24**

1. Postanowienie § 23 ust. 1 dotyczy również wnioskodawców ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na większy lokal z zasobu Gminy Miasta Tychy.

2. Ubiegającym się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy lub równorzędny lecz na niższej kondygnacji, a wymagającym udzielenia pomocy, gdyż przemawia za tym sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami może być oddany w najem lokal poza kolejnością wynikającą z daty złożenia wniosku.

3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 umieszcza się wnioskodawców na liście podstawowej lub sporządza listę dodatkową.

**§ 25**

1. Kolejna weryfikacja wniosków o najem lub zamianę lokalu jest przeprowadzana wtedy, gdy z listy podstawowej przydziału mieszkań ustalonej w wyniku dokonanej weryfikacji wniosków, zostały zrealizowane wnioski osób oczekujących na najem lub zamianę lokalu.

2. Prezydent Miasta Tychy 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, 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, tzn. powierzchnia mieszkalna lokalu jest mniejsza niż 5m$^2$/osobę.

**§ 26**

Po rozpatrzeniu odwołań przez Prezydenta Miasta Tychy, ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu w danym roku, podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy na okres 14 dni. Listy zawierają imię i nazwisko wnioskodawcy.

**§ 27**

1. W przypadku, gdy od umieszczenia wnioskodawcy na ostatecznej liście osób uprawnionych do najmu lub zamiany lokalu upłynie 12 miesięcy, a w tym czasie nie otrzymał propozycji przydziału 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 umieszczony zostanie na ostatecznej liście osób uprawnionych do najmu lub zamiany lokalu, a nastąpi zmiana w jego sytuacji rodzinnej polegająca m.in. na orzeczeniu prawomocnego rozwodu, zawarcia związku małżeńskiego lub rozpadzie związku partnerskiego, wnioskodawca jest zobowiązany do zaktualizowania wniosku, który podlega ponownej weryfikacji.

**§ 28**

Liczba osób umieszczonych na projektach list o których mowa w § 23 ust. 1 uzależniona jest od przewidywanej liczby mieszkań przeznaczonych do wynajmu.

**§ 29**

Kontrola społeczna rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych realizowana jest poprzez:

1. wywieszanie list osób uprawnionych do otrzymania lokali na tablicy ogłoszeń tj. podawanie ich do publicznej wiadomości. Listy zawierają imię i nazwisko wnioskodawcy.

2. sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości poprzez opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej corocznego raportu w terminie do końca kwartału każdego roku za rok poprzedni. W raporcie uwzględnia się następujące dane:

a) liczba wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,

b) liczba pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, zgodnie z rozdziałem VII niniejszej uchwały,

c) liczba negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, zgodnie z rozdziałem VII niniejszej uchwały,

d) liczba wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,

e) liczba wydanych skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w poprzednim roku kalendarzowym,

f) liczba wydanych skierowań do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w poprzednim roku kalendarzowym, wydanych w wyniku rozpatrzenia wniosku mieszkaniowego w oparciu o przepisy rozdziału VII niniejszej uchwały.

## VIII. PONOWNE ZAWARCIE UMOWY NAJMU.

### § 30

1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1, 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 były najemca uregulował w całości istniejące zaległości, a nadto pokrył koszty postępowania procesowego lub zawarł z wynajmującym porozumienie określające zasady spłaty zaległości oraz wnioskodawca ani jego współmałżonek/partner/partnerka nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

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. WARUNKI JAKIE MUSI SPEŁNIAĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI.

### § 31

W przypadku, gdy wnioskodawcą jest osoba niepełnosprawna lub w rodzinie wnioskodawcy występuje niepełnosprawność, właściwa komórka organizacyjna urzędu uwzględni rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w tym:

a) powierzchnię lokalu,

b) położenie lokalu na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące w rodzinie wnioskodawcy schorzenia narządów ruchu,

c) możliwość zapewnienia swobodnego funkcjonowania w lokalu osobie niepełnosprawnej i innym członkom gospodarstwa domowego,

d) położenie w miejscu umożliwiającym dostęp do obiektów zdrowotnych i handlowo – usługowych.

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

### § 32

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.

### § 33

Przepisy niniejszego rozdziału mają zastosowanie wyłącznie przy rozpatrywaniu wniosków osób ubiegających się o przyznanie prawa najmu lokalu, o którym mowa w § 32.

### § 34

Przy opiniowaniu wniosków o przydział lokali, o których mowa w § 33 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,

**§ 35**

1. Wnioski o przydział lokali o których mowa w § 32 osoby zainteresowane składają we właściwej komórce organizacyjnej urzędu.

2. Wnioski mieszkaniowe podlegają rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Tychy, który zasięga opinii Dyrektora Miejskiego Centrum Oświaty w zakresie spełniania przez osoby ubiegające się o lokal, o którym mowa w niniejszym rozdziale – kryteriów określonych w § 34.

3. Rozpatrywanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu, 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.

**§ 36**

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. Wykaz zawiera imię i nazwisko wnioskodawcy. W tym terminie osoby, którym nie przyznano prawa najmu lokalu, mogą składać pisemne odwołania do Prezydenta Miasta Tychy, do którego należy ostateczna decyzja w sprawie.

**§ 37**

1. Najemcy lokali o których mowa w niniejszym rozdziale, mogą dokonywać wzajemnej zamiany tych lokali, pod warunkiem uzyskania zgody Prezydenta Miasta Tychy poprzedzonej opinią Dyrektora Miejskiego Centrum Oświaty.

2. Odmowa wyrażenia zgody o której mowa w ust. 1 może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny.

## XI. ZASADY PRZEZNACZANIA LOKALI NA REALIZACJĘ ZADAŃ Z ZAKRESU POMOCY SPOŁECZNEJ ORAZ WSPIERANIA RODZINY I SYSTEMU PIECZY ZASTĘPCZEJ.

**§ 38**

Na uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej Gminy Miasta Tychy lub innego podmiotu realizującego konkretne zadanie Prezydent Miasta Tychy może przeznaczyć lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, na realizacje zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Lokale przeznaczone na ww. cele muszą spełniać poniższe kryteria:

1) stan techniczny pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie,
2) wyposażony w niezbędne instalacje,
3) powierzchnia użytkowa lokalu uzależniona będzie od potrzeb dla których ma zostać przekazany i zapewniać przynajmniej 5 $m^2$/osobę powierzchni mieszkalnej.

## XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

**§ 39**

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

**§ 40**

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

**§ 41**

Zasady określone w rozdziale VII niniejszej uchwały, nie mają zastosowania w przypadku najmu socjalnego lokalu 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 postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w § 9.

**§ 42**

Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy może nastąpić w przypadku 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 i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 43**

O zmianie adresu, na który ma być przesyłana korespondencja, wnioskodawcy zobowiązani są informować niezwłocznie właściwą komórkę organizacyjną urzędu Brak takiego zawiadomienia skutkuje tym, że korespondencja doręczona na poprzedni adres będzie uznawana za właściwie doręczoną.

**§ 44**

1. W sprawach z wniosków złożonych od 21 kwietnia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r., średni miesięczny dochód na 1 członka rodziny:

1) w przypadku, o którym mowa w § 12 ust. 1 winien nie przekraczać:
- w gospodarstwie jednoosobowym - 250% najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym - 170% najniższej emerytury, w przeliczeniu na 1 osobę

2) w przypadku, o którym mowa w § 12 ust. 2 winien nie przekraczać:
- w gospodarstwie jednoosobowym - 135% najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym - 80% najniższej emerytury, w przeliczeniu na 1 osobę

3) w przypadku, o którym mowa w § 14 ust. 1 winien nie przekraczać:
- w gospodarstwie jednoosobowym - 125% najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym - 90% najniższej emerytury, w przeliczeniu na 1 osobę

4) w przypadku, o którym mowa w § 14 ust. 2 winien nie przekraczać:
- w gospodarstwie jednoosobowym - 115% najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym - 80% najniższej emerytury, w przeliczeniu na 1 osobę

2. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski” przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

**§ 45**

Z zastrzeżeniem zapisów § 44 ust. 1 do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, ale nierozpatrzonych do dnia jej wejścia w życie stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

**§ 46**

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Prezydent Miasta Tychy.

**§ 47**

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

**Barbara Konieczna**