UCHWAŁA NR 0150/XXXIV/644/05

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 28 kwietnia 2005 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu 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.z 2005r. Nr 31 poz. 266) oraz art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Infrastruktury Miejskiej i Ochrony Środowiska

Rada Miasta Tychy uchwala:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Miasto 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,
- adaptację powierzchni niemieszkalnych w budynkach szkolnych i przedszkolnych na cele mieszkalne
- tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego zgodnie z opracowaną strategią.

§ 2

1. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy wchodzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta, którymi zarząd w imieniu miasta sprawuje Zakład budżetowy – Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych lub inny podmiot prawny, a także lokale stanowiące własność lub będące w posiadaniu samoistnym komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Miasta Tychy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.
2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu 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, (z późn. zm.) wynajmowane na czas nieoznaczony,
   2. lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy o której mowa w ust.1 ,
   3. lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy osób zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych na terenie miasta Tychy, wynajmowane na czas oznaczony.

§ 3

1. Wszystkie lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy wynajmowane są na zasadach określonych niniejszą uchwałą.
2. Postanowienia ust. 1 dotyczą także najmu lokali pozyskanych w drodze zakupu, budowy, nadbudowy lub przebudowy powierzchni niemieszkalnych.
3. Prezydent Miasta określi stosownym zarządzeniem warunki na jakich powierzchnie niemieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących 100% własności Miasta mogą być oddawane do przebudowy na lokale mieszkalne lub w celu powiększenia najmowanego lokalu przez osoby fizyczne i na ich koszt.

II. KRYTERIA WYBORU OSÓB Z KTÓRYMI MOGĄ BYĆ ZAWARTE UMOWY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU LOKALI SOCJALNYCH.

§ 4

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Miasta Tychy wynajmuje się członkom tyskiej wspólnoty samorządowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w § 6 niniejszej uchwały.

§ 5

Przez członków wspólnoty samorządowej nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się w szczególności:

1/ osoby zamieszkujące w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub osoby, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, itp.

2/ osoby pełnoletnie nie posiadające tytułu prawnego do samodzielnego mieszkania, mieszkające w lokalach w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż $7m^2$ powierzchni mieszkalnej

3/ osoby będące najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy, w których na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż $5m^2$ powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi

4/ osoby opuszczające domy dziecka, rodzinne domy dziecka, domy opieki społecznej i rodziny zastępcze.

§ 6

1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:
   - w gospodarstwie jednoosobowym - 180% najniższej emerytury
   - w gospodarstwie wieloosobowym - 130% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę."
2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których, dochód w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:
   - w gospodarstwie jednoosobowym - 110% najniższej emerytury
   - w gospodarstwie wieloosobowym - 75% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.

3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny wspólnie z nim zamieszkujących - po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia społeczne.
4. Przez najniższą emeryturę w rozumieniu niniejszej uchwały rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski" przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 7

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 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 20% w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta.

§ 8

1. Prezydent Miasta stosownym Zarządzeniem wydzieli z zasobu mieszkaniowego lokale, które przeznaczone są 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 § 6 ust. 2 niniejszej uchwały.
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 § 6 ust.2 – może być zawarta umowa najmu tegoż lokalu na czas nieokreślony, ze stawką czynszu określoną Zarządzeniem Prezydenta Miasta dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony i pod warunkiem że spełnia on kryteria lokalu pełnostandardowego.

§ 9

Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności następującym osobom:
1) które są zobowiązane do opróżnienia lokalu na mocy nie wykonanych prawomocnych orzeczeń sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych do wykonania których zobowiązany jest organ gminy w trybie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji;
2) którym Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;

3) których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 6 ust.2 a ponadto:
   - utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź, itp.) lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub
   - opuściły dom dziecka oraz dom opieki społecznej, rodzinę zastępczą - w związku z uzyskaniem pełnoletności lub
   - przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

§ 10

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami które, nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 6 ust.1 a ponadto:

1. zmuszone są opróżnić zajmowany lokal na skutek konieczności dokonania rozbiórki, kapitalnego remontu, albo modernizacji budynku lub lokalu,
2. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź, itp.)
3. przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

§ 11

Kolejność innych osób nie wymienionych w § 9 i 10, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego ustala się z uwzględnieniem trudnej sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców, potwierdzonej opinią Komisji Mieszkaniowej.

§ 12

W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, można przyznać prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy osobom innym niż wymienione w § 9 i 10 uchwały, jeżeli Komisja Mieszkaniowa rozpatrując wniosek o najem lokalu dla takiej osoby, zaopiniuje go pozytywnie.

III. WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIAN LOKALI MIESZKALNYCH

§ 13

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, 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. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności odrębnej, wymaga dla tej swej ważności umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. 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 § 6 ust. 1 i 2 uchwały.
5. Odmowa wyrażenia zgody przez Prezydenta Miasta na zamianę lokalu, może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny w formie pisemnej.

§ 14

1. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Miasto 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 nie niższy niż określony w § 6 ust.1 uchwały, chyba że inne względy społeczne przemawiają za zamianą na lokal większy.
3. Zamiana lokalu o której mowa w ust.1 może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Miasto 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 lokal równorzędny
   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. 4 pkt 1, 2, 4 jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

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

§ 15

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 VII 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.

§ 16

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.

§ 17

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).
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 VII uchwały.

§ 18

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.

V. NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ POWYŻEJ 80 m^2

§ 19

1. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych 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 w 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 § 15 niniejszej uchwały.

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

§ 20

1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Miasta Tychy – zwane dalej „wnioskami mieszkaniowymi" - przyjmowane są przez Wydział Gospodarki Lokalowej.
2. Wnioski o których mowa w ust. 1 podlegają wstępnej ocenie w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy.
3. Wydział Gospodarki Lokalowej powiadamia pisemnie wnioskodawcę o wyniku wstępnej weryfikacji.

§ 21

Wydział Gospodarki Lokalowej nie przyjmuje wniosku od osoby, która posiada tytuł prawny do innego lokalu lub nie jest członkiem tyskiej wspólnoty samorządowej.

§ 22

1. Upoważnia się Prezydenta Miasta do powołania Komisji Mieszkaniowej liczącej 9 osób, z czego 4 osoby winny być wskazane przez Radę Miasta a 5 osób przez Prezydenta Miasta i określenia regulaminu jej działania.
2. Komisja spotyka się na posiedzeniach zwoływanych przez Prezydenta Miasta.
3. Komisja wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali te osoby, które z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe lub inne ważne względy społeczne powinny by otrzymać lokal w pierwszej kolejności.
4. Opinię Komisji Mieszkaniowej wpisuje się na wniosku mieszkaniowym oraz odnotowuje w protokole z posiedzenia Komisji.

§ 23

1. Komisja Mieszkaniowa po zapoznaniu się z wnioskami mieszkaniowymi ustala listę podstawową osób uprawnionych do najmu lub zamian lokali na dany rok, opiniuje 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, poinformowani są w formie oświadczenia woli Prezydenta Miasta o odmowie zawarcia umowy najmu.

§ 24

1. Postanowienie § 23 ust.1 dotyczy również wnioskodawców ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na większy lokal mieszkalny z zasobu 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, jeśli Komisja Mieszkaniowa zaopiniuje wniosek pozytywnie.
3. W sytuacji o której mowa w ust.2 sporządza się listę dodatkową.

§ 25

1. Kolejna kwalifikacja wniosków o najem lub zamianę lokalu odbywa się wtedy, gdy z ustalonej przez Komisję Mieszkaniową listy podstawowej przydziału mieszkań na dany rok kalendarzowy, zostały zrealizowane wszystkie wnioski osób oczekujących na najem lokalu.
2. Komisja Mieszkaniowa może dokonać kwalifikacji dodatkowej w przypadku, gdy z listy podstawowej zostały zrealizowane przydziały lub zamiany na rzecz osób oczekujących na dana 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. Listy dodatkowe sporządzane będą również w przypadku, kiedy sytuacja wnioskodawcy uzasadnia konieczność udzielenia pomocy mieszkaniowej poza kolejnością. W takich przypadkach prawo zwołania dodatkowej Komisji przysługuje Prezydentowi Miasta. Decyzja o umieszczeniu wnioskodawcy na liście dodatkowej winna być jednogłośną

decyzją Komisji Mieszkaniowej a w przypadku rozbieżności zdań Komisji– decyzję ostateczną o umieszczeniu na liście podejmuje Prezydent Miasta.

§ 26

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 i możliwości złożenia odwołania, Wydział Gospodarki Lokalowej zawiadamia na piśmie te osoby, których wnioski mieszkaniowe były opiniowane przez Komisję Mieszkaniową.
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.

§ 27

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

§ 28

1. Opiniowanie wniosków mieszkaniowych na daną kategorie lokalu uzależnione jest od faktycznych możliwości Miasta Tychy a w szczególności odzysku lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy.
2. Rozpatrywanie wniosków osób, które według wstępnej weryfikacji kwalifikują się tylko do otrzymania lokalu socjalnego, następuje na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, w miarę odzyskiwania lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy, bądź pozyskiwania lokali w sposób określony w § 1 niniejszej uchwały, z jednoczesnym uwzględnieniem pierwszeństwa osób oczekujących na najem lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego.

§ 29

Osoby umieszczone na listach uprawnionych do najmu i zamiany lokali komunalnych, które 3-krotnie odmówią zawarcia umowy o najem wskazanego lokalu mieszkalnego – zostają skreślone z listy osób, którym przyznano prawo najmu lokalu.

§ 30

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.

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

§ 31

Wyodrębnione w zasobie mieszkaniowym 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 Miasta Tychy.

§ 32

Przepisy niniejszego rozdziału mają zastosowanie przy rozpatrywaniu wniosków osób ubiegających się o przyznanie prawa najmu lokalu mieszkalnego o którym mowa w § 31.

§ 33

1. Przy opiniowaniu wniosków o przydział lokali o których mowa w § 31 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 Miasta Tychy,
   4) sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy
   5) sytuacja materialna wnioskodawcy.
2. Kryterium o którym mowa w ust. 1 pkt 5 spełnia osoba, której średni dochód na jednego członka rodziny w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:
   - w gospodarstwie jednoosobowym – 180% najniższej emerytury
   - w gospodarstwie wieloosobowym – 130% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.

§ 34

1. Wnioski o przydział lokali o których mowa w § 31 osoby zainteresowane składają w Wydziale Gospodarki Lokalowej.
2. Wnioski mieszkaniowe podlegają zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową o której mowa w § 22 . Komisja przed rozpoznaniem wniosku zasięga opinii Dyrektora Miejskiego Zarządu Oświaty
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 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.

§ 35

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

§ 36

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

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 37

Osobie ubiegającej się o przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego oraz lokalu związanego ze stosunkiem pracy.

§ 38

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 nieokreślony lokal, który zajmowała jako lokal zamienny pod warunkiem, iż lokal z którego nastąpiło wykwaterowanie jest lokalem komunalnym i zostanie zwrócony do mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy.

§ 39

1. Z zasobu mieszkaniowego Miasta Tychy – Prezydent Miasta może przekazać do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub Ośrodka Usług Opiekuńczo-Wychowawczych w Tychach lokal mieszkalny, celem realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej.
2. Przekazanie lokalu o którym mowa w ust. 1 następuje na uzasadniony pisemny wniosek Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub Dyrektora Ośrodka Usług Opiekuńczo-Wychowawczych w Tychach.

§ 40

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy mają obowiązek przestrzegać Regulaminu porządku domowego, który ustala zarządca budynku.
2. Regulamin o którym mowa w ust.1 winien zostać podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie go na tablicy ogłoszeń budynku.

§ 41

Traci moc:

1/ uchwała nr 0150/725/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 12 listopada 2001r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy

2/ uchwała nr 0150/836/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 27 marca 2002r. w sprawie określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy osób zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych na terenie Miasta Tychy.

§ 42

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Prezydent Miasta.

§ 43

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

Przewodnicząca
Rady Miasta Tychy

Barbara Konieczna