UCHWAŁA NR XXVI/533/21
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 25 marca 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,

4. tymczasowe pomieszczenia w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wynajmowane na czas oznaczony nie dłużej niż 6 miesięcy.

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, 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 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 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 (pożar, powódź, itp.)

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. przemawiają za tym zasady współżycia społecznego (m.in. względy społeczne, sytuacja rodzinna lub zdrowotna).

§ 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 (pożar, powódź, itp.) 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. przemawiają za tym zasady współżycia społecznego (m.in. względy społeczne, sytuacja rodzinna lub zdrowotna).

§ 8

1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawierane są na czas oznaczony nie przekraczający 3 lat.

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 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),
- otrzymał pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej.

§ 9

Tymczasowe pomieszczenia, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4 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 najmu socjalnego lokalu 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 lub spowodowanymi trudną sytuacją rodzinną, zdrowotną 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. 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 wynajmuje 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	250% najniższej emerytury
- w gospodarstwie wieloosobowym	170% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, 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	135% najniższej emerytury
- w gospodarstwie wieloosobowym	80% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę

3. Lokale wybudowane lub powstałe w ramach inwestycji prowadzonych przy udziale podmiotu prywatnego, spółki gminnej 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 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku w wysokości nie przekraczającej:

- w gospodarstwie jednoosobowym 390% najniższej emerytury
- w gospodarstwie wieloosobowym 270% 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

§ 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 na zamianę lokalu, może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny w formie pisemnej, z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy.

§ 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 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 socjalnemu lokalu, ze względu na obniżony standard lokalu,
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 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 zawarta zostaje 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 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. Stawka czynszu za najem lokalu przez osoby, o których mowa w ust. 1-3 ustalona jest jak dla lokali 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 zawiera się 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 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.

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 X uchwały.

§ 20

W razie śmierci najemcy lub rozwiązania umowy najmu z najemcą, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem – 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

1. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta Tychy o powierzchni użytkowej powyżej 80m^2 przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji są oddawane w najem rodzinom spełniającym kryteria określone w § 12 ust 1. W przypadku braku rodzin spełniających ww. kryteria lokale oddawane będą w najem rodzinom spełniającym kryteria określone w § 12 ust. 3.

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 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 § 5 ust. 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, 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 Gminy 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 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 lub spowodowane trudną sytuacją rodzinną i zdrowotną, powinny by otrzymać lokal.

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. Wnioskodawcy, którzy w wyniku dokonanej kwalifikacji otrzymali negatywną opinię Komisji Mieszkaniowej z uwagi na nie spełnianie warunków do otrzymania lokalu, informowani są w formie oświadczenia woli Prezydenta Miasta o odmowie zawarcia umowy najmu i przekazaniu wniosku do archiwum.

3. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 2 kończy postępowanie dotyczące ubiegania się o lokal 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 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 Mieszkaniową 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 lub najmu socjalnego 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 Tychy na okres 14 dni.

3. O terminie wywieszenia listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na dany rok na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy 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 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.

§ 29

1. W przypadku, gdy od umieszczenia wnioskodawcy na ostatecznej liście osób uprawnionych do najmu lub zamiany lokalu upłynie 6 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 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 m.in. na orzeczeniu prawomocnego rozwodu, zawarcia związku małżeńskiego lub rozpadzie związku partnerskiego, 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

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

- wywieszanie list osób uprawnionych do otrzymania lokali na tablicy ogłoszeń tj. podawanie ich do publicznej wiadomości,
- za pośrednictwem informacji przedstawianych dwa razy do roku przez Prezydenta Miasta na sesji Rady Miasta Tychy.

VIII. PONOWNE ZAWARCIE UMOWY NAJMU

§ 32

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.

§ 33

1. Realizując listę przydziałów i zamian, Wydział Gospodarki Lokalowej uwzględni rodzaj niepełnosprawności, po przedłożeniu dokumentu potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności. Wskazany lokal dla osoby niepełnosprawnej będzie posiadał warunki umożliwiające swobodne korzystanie z lokalu.

X. TRYB ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZWIĄZANYCH ZE STOSUNKIEM PRACY OSÓB ZATRUDNIONYCH W SZKOŁACH I PLACÓWKACH OŚWIATOWYCH NA TERENIE GMINY 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, o którym mowa w § 34.

§ 36

Przy opiniowaniu wniosków o przydział lokali, o których mowa w § 35 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 Centrum 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, 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.

§ 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 Centrum Oświaty.

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

§ 40

Nauczyciel po przejściu na emeryturę, rentę lub nauczycielskie świadczenie kompensacyjne zachowuje prawo do zajmowania mieszkania.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 41

Osobie ubiegającej się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3, ust. 2, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

§ 42

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

§ 43

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.

§ 44

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 i o zmianie Kodeksu cywilnego

2. przekazania lokalu do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub pod potrzeby organizacji instytucjonalnej pieczy zastępczej, celem realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej – na pisemny uzasadniony wniosek Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 45

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, który zostanie zwrócony do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy.

§ 46

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez rodziny spełniające kryteria określone w § 12 ust. 3 jest wpłata kaucji mieszkaniowej, zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, jakie będą przysługiwać wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Wysokość kaucji zostanie określona Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy.

§ 47

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

§ 48

Traci moc uchwała nr XLVI/951/2014 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy ze zmianami.

§ 49

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Prezydent Miasta.

§ 50

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna

Podpisany