

**UCHWAŁA NR XVIII/241/25
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 i 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

**Rada Miejska Cieszyna
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Cieszyn,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę lub Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o.,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1335) z okresu ostatnich 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub zawarcie umowy,
- 6) stronie internetowej - należy przez to rozumieć strony: www.zbm.cieszyn.pl oraz bip.um.cieszyn.pl,
- 7) stosunku pracy - należy przez to rozumieć stosunek pracy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 czerwca 1974 roku – Kodeks pracy (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 277 z późn. zm.),
- 8) niepełnosprawnym - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 44),
- 9) miejscu zamieszkania – należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1071),
- 10) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną lokalu (pokoi), w lokalach jednoizbowych powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 4 m²,
- 11) trudnej sytuacji życiowej – należy przez to rozumieć okoliczności wymienione w art. 7 ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 1283 z późn. zm.),
- 12) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią składającą pisemny wniosek o najem lokalu, zamieszkującą na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych
- 13) ZBM - należy przez to rozumieć Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie sp. z o.o.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na:

- 1) lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego;
- 2) lokale wynajmowane na czas oznaczony – na wniosek;
- 3) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 4) lokale oddane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę;

- 5) lokale zamienne w rozumieniu ustawy;
- 6) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1283) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jednolity. Dz. U. z 2025 r., poz. 49);
- 7) mieszkania chronione;
- 8) pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu ustawy.

2. Lokale, o których mowa w pkt 6 i 7 przekazywane będą do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 4. Lokale, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub w tym celu są wynajmowane przez Gminę wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 5. Wysokość średniego dochodu gospodarstwa domowego, którego członek ubiega się o lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy w okresie 6 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może przekraczać:

- 1) w przypadku najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym – 300% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym – 220% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku na jednego członka rodziny.
- 2) w przypadku najmu socjalnego lokalu:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym – 130% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym – 80% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku na jednego członka rodziny.

§ 6. 1. O obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Warunkiem uzyskania obniżki czynszu jest niepobieranie dodatku mieszkaniowego oraz złożenie deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu nie może przekraczać 250% najniższej emerytury w przypadku osób samotnych lub 180% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego w przypadku rodzin.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Osoba ubiegająca się o poprawę warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu musi spełnić kryteria zawarte § 5.

§ 8. W uzasadnionych przypadkach najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o zawarcie umowy najmu (przyłączenie) lokalu przyległego będącego w złym stanie technicznym i sanitarnym, jeżeli lokale posiadają wspólne części pod warunkiem, że najemca złoży oświadczenie, że remont przyłączonego lokalu wykona na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów (według wskazanej kolejności):

- 1) osobom, które utraciły możliwość korzystania z nieruchomości w wyniku katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej;
- 2) osobom, które zajmują lokale mieszkalne:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia,
- 3) osobom, które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie 1 roku od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domu dziecka, rodzinie zastępczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie 1 roku od opuszczenia tej placówki i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że były mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia ich w placówce lub rodzinie zastępczej. Wniosek może być złożony nie później niż do ukończenia 26 roku życia;
- 4) osobom, które zostały objęte prawomocnym wyrokiem stwierdzającym popełnienie wobec nich lub osób objętych wnioskiem przestępstwa przez osobę wspólnie z nimi zamieszkującą, a także, w stosunku do osoby dotkniętej przemocą w rodzinie objętej procedurą „Niebieskiej Karty”;
- 5) osobom, wobec których Rada Miejska Cieszyina w drodze uchwały podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia zgodnie z ustawą z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1105 z późn. zm.).

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów (według wskazanej kolejności):

- 1) osobom zobowiązanym do opróżnienia lokalu na mocy wydanych i niewykonanych prawomocnych orzeczeń sądu lub decyzji administracyjnych, do wykonania których zobowiązany jest organ Gminy, a także co do których sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) osobom, które utraciły możliwość korzystania z nieruchomości w wyniku katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej ;
- 3) osobom, które zajmują lokale mieszkalne:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia,
- 4) osobom, które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie 1 roku od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domu dziecka, rodzinie zastępczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie 1 roku od opuszczenia tej placówki i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że były mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia ich w placówce lub rodzinie zastępczej. Wniosek może być złożony nie później niż do ukończenia 26 roku życia;
- 5) osobom, które zostały objęte prawomocnym wyrokiem stwierdzającym popełnienie wobec nich lub osób objętych wnioskiem przestępstwa przez osobę wspólnie z nimi zamieszkującą, a także, w stosunku do osoby dotkniętej przemocą w rodzinie objętej procedurą „Niebieskiej Karty”.

3. Jeżeli lokal mieszkalny zajmowany przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniony w części, pierwszeństwo wynajmu przysługuje najemcy wspólnie dotychczas zamieszkującemu, o ile wystąpi do wynajmującego z takim wnioskiem.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 10. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przedmiotem:

- 1) zamiany na wolny lokal mieszkalny dostarczany przez Gminę w przypadkach gdy:

- a) na każdą osobę zamieszkujejącą w lokalu najemcy przypada mniej niż 10 m² powierzchni pokoi,
 - b) w obrębie mieszkania znajduje się jeden pokój, a zamieszkuje go co najmniej 2 osoby,
 - c) mieszkanie, nie z winy najemcy, jest w złym stanie technicznym (udokumentowane opinią służb technicznych wynajmującego),
 - d) dotychczasowe warunki zamieszkania mają negatywny wpływ na stan zdrowia najemcy lub członka rodziny, potwierdzone odpowiednim zaświadczeniem lekarskim,
 - e) najemca występuje o zamianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - f) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z jego schorzenia (osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować),
 - g) lokal nie spełnia zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych takich jak brak podłączenia wody do lokalu, brak dostępu do WC w lokalu, brak łazienki w lokalu,
- 2) dobrowolnej zamiany dokonywanej pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przy czym zamiana ta wymaga pisemnej zgody wynajmującego;
- 3) dobrowolnej zamiany dokonywanej pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a najemcami lokali mieszkalnych pozostających w innych zasobach, za zgodą wszystkich stron.

2. Warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego oraz brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i w innych zasobach.

3. Dopuszcza się zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym ugodę o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień ugody.

4. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany pomiędzy osobą, która posiada zadłużenie, a osobą, która to zadłużenie spłaci.

5. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu.

6. Lista osób kwalifikujących się do zamiany tworzona jest na podstawie daty złożenia wniosku przy uwzględnieniu zapisów § 11.

7. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu proponowanego w ramach zamiany wnioskodawca umieszczany jest na ostatniej pozycji listy zamian.

8. Zamiana jest realizowana do lokalu o odpowiednim stosunku wielkości rodziny do powierzchni zamienianego lokalu.

9. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe przewidziane niniejszą uchwałą.

§ 11. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby:

- 1) wnioskujące o zamianę na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego,
- 2) ubiegające się o zamianę z uwagi na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych uzasadniających poprawę warunków mieszkaniowych, z uwagi na trudną sytuację życiową,
- 3) ubiegające się o zamianę z uwagi na złe warunki techniczne mieszkania dotychczas zajmowanego w tym posiadanie łazienki lub wc na korytarzu bądź brak co najmniej jednego z tych pomieszczeń.

§ 12. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w § 10 i § 11 wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

§ 13. W przypadku zamiany, wnioskodawca winien być najemcą lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o zamianę, winien przekazać dotychczas zajmowany lokal w stanie nadającym się do zamieszkania protokołem zdawczo-odbiorczym oraz złożyć pisemne oświadczenie, że akceptuje stan techniczny lokalu przejmowanego.

§ 14. Wynajmujący może na wniosek wszystkich najemców zajmujących lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² wskazać inny lokal lub lokale mieszkalne, pod warunkiem, że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.

§ 15. Na wniosek najemcy wynajmujący może wskazać mu lokal zamienny, w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa uciążliwego lokalu gastronomicznego.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 16. 1. O wynajem lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy mogą ubiegać się osoby, które w dacie złożenia wniosku o lokal, jak i w dniu przyznania prawa do wynajęcia lokalu, spełniają kryteria określonej w niniejszej uchwale.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu składa odpowiedni wniosek, który podlega weryfikacji przez wynajmującego.

3. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej lub współmałżonka sytuacji mieszkaniowej i materialnej skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 17. 1. Wnioski poddawane są weryfikacji pod względem formalno-prawnym i zgodności ze stanem faktycznym.

2. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia ZBM zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

3. Ewentualne braki stwierdzone na etapie weryfikowania wniosków powinny zostać uzupełnione po wezwaniu przez wynajmującego w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

4. Wnioski osób przebywających w jednostkach penitencjarnych rozpatrywane są dopiero po opuszczeniu jednostki penitencjarnej przez wnioskodawców i przedłożeniu zaświadczenia o zakończeniu odbywania kary.

§ 18. 1. Wniosek podlega kwalifikacji punktowej zgodnie z zapisami niniejszej uchwały. Lista oczekujących tworzona jest w oparciu o system kwalifikacji punktowej określonej w poniższej tabeli. O pozycji na danej liście decyduje liczba uzyskanych punktów (od najwyższej do najniższej). W przypadku wniosków o zawarcie umowy najmu, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje, w zależności od trybu składania wniosków, data i godzina złożenia pisemnego wniosku o zawarcie umowy najmu albo kolejność wpływu wniosku w formie elektronicznej (wniosek złożony wcześniej zająduje się wyżej na liście).

2. Dla prawidłowej oceny warunków socjalno – mieszkaniowych wymagane jest zbadanie sytuacji obojga małżonków (nawet jeśli nie prowadzą wspólnie gospodarstwa domowego).

§ 19. Kwalifikacja punktowa, o której mowa w § 18 przedstawia się następująco:

L.p.	Kryterium	Punktacja	Uwagi
1.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi dziecko	+ 3 pkt	Dodatkowe punkty za każde dziecko w rodzinie
2.	Przynajmniej jeden z wnioskodawców jest osobą pełnoletnią, która nie przekroczyła 40 roku życia	+ 2 pkt	Dodatkowe punkty przyznawane są na podstawie posiadanych przez wynajmującego informacji.
3.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która nie ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 44)	+10 pkt	Podstawę do zastosowania zapisów stanowi orzeczenie o niepełnosprawności. Dodatkowe punkty za każde spełniające kryterium dziecko w rodzinie.
4.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba powyżej 16 roku życia, która legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 44)		Podstawę do zastosowania zapisów stanowi orzeczenie o niepełnosprawności. Dodatkowe punkty przyznawane są za każdą osobę spełniającą kryterium.

	w przypadku niepełnosprawności w stopniu lekkim	+3 pkt	
	w przypadku niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym	+6 pkt	
	w przypadku niepełnosprawności w stopniu znacznym	+10 pkt	
5.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która w ostatnich 5 latach ukończyła jedną ze szkół ponadpodstawowych w Cieszynie lub studia w Cieszynie bądź jest uczniem lub studentem szkoły ponadpodstawowej lub wyższej z terenu Gminy	+3 pkt	Podstawę do zastosowania zapisów stanowi świadectwo/dyplom ukończenia placówki oświatowej lub zaświadczenie placówki oświatowej o byciu uczniem/studentem. Dodatkowe punkty przyznawane są za każde dziecko w rodzinie.
6.	Wnioskodawca bądź osoba objęta wnioskiem jest osobą prowadzącą działalność gospodarczą zarejestrowaną na terenie Cieszyna od co najmniej 1 roku	+5 pkt	Podstawę do zastosowania zapisów stanowi wpis w CEIDG. Dodatkowe punkty przyznawane są za każdą osobę spełniającą kryterium jednak nie więcej niż 10 pkt.
7.	Wnioskodawca bądź osoba objęta wnioskiem pracuje na terenie Cieszyna	+5 pkt	Podstawę zastosowania stanowi zaświadczenie pracodawcy. Dodatkowe punkty przyznawane są za każdą osobę spełniającą kryterium jednak nie więcej niż 10 pkt.
8.	Wnioskodawca bądź osoba objęta wnioskiem rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Cieszynie	+10 pkt	Podstawę do zastosowania zapisów stanowi przedłożone rozliczenie roczne bądź innego dokumentu potwierdzającego rozliczenie w Urzędzie Skarbowym w Cieszynie.
9.	Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Cieszyna	+3 pkt	Dodatkowe 3 punkty przyznawane są za każdy pełny rok zamieszkiwania na terenie Cieszyna od dnia złożenia wniosku (maksymalna ilość punktów przyznana z tego tytułu może wynosić 30). Podstawą przyznania jest zameldowanie potwierdzone przez USC, umowa najmu, oświadczenie złożone przez 2 osoby niespokrewnione ze sobą i z wnioskodawcą lub osobami objętymi wnioskiem.
10.	Zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m ² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m ² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku lokalu jednoizbowego od przyjętej powierzchni odejmuje się 4 m ²	+10 pkt	Podstawą przyznania dodatkowych punktów jest udokumentowanie „przegęszczenia” przez wnioskodawcę poprzez złożenie np. zatwierdzonej inwentaryzacji budowlanej, z której wynika powierzchnia pokoi, zaświadczenia właściciela lub zarządcy budynku, zaświadczenia zarządcy budynku dot. ilości osób złożonych w deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zaświadczenia Urzędu Miejskiego w Cieszynie o ilości osób zgłoszonych w deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi
11.	Ostatnim miejscem stałego zamieszkania wnioskodawcy była gmina i przebywa on na terenie Gminy posiadając status osoby bezdomnej przebywającej w schronisku dla osób bezdomnych.	+2 pkt	Podstawą przyznania dodatkowych punktów jest potwierdzenie przebywania w schronisku przez podmiot prowadzący schronisko bądź MOPS.
12.	Ostatnim miejsce stałego zamieszkania wnioskodawcy był Cieszyn i przebywa on z dzieckiem w schroniskach lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi przez okres 12 miesięcy na dzień weryfikacji wniosku.	+5 pkt	Punkty przyznawane niezależnie od ilości posiadanych dzieci. Podstawą przyznania dodatkowych punktów jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, dzielnicowego lub MOPS.
13.	Zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne, wielkość – jest nieodpowiedni dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu warunków	+5 pkt	Dodatkowe punkty przyznawane są na podstawie odpowiedniego zaświadczenia lekarskiego.

	zdrowotnych.		
14.	Zamieszkiwanie z byłym współmałżonkiem pomimo prowadzenia odrębnego gospodarstwa domowego.	+10 pkt	Dodatkowe punkty przyznawane są w oparciu o wyrok rozwodowy oraz odpowiednie oświadczenia.
15.	Jest objęta prawomocnym wyrokiem stwierdzającym popełnienie wobec wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem przestępstwa, przez osobę wspólnie z nimi zamieszkującą lub jest osobą dotkniętą przemocą w rodzinie objętej procedurą „Niebieskiej Karty”.	+10 pkt	Dodatkowe punkty przyznawane są w oparciu o wyrok sądu, przedstawiony formularz Niebieska Karta B oraz odpowiednie oświadczenia.
16.	Wnioskodawca w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały znajdował się na liście osób oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego	+15 pkt	Dodatkowe punkty przyznawane są na podstawie posiadanych przez wynajmującego informacji.
17.	Wnioskodawca znajduje się na liście oczekujących na przydział lokalu dłużej niż 1 rok kalendarzowy.	+2 pkt	Dodatkowe punkty przyznawane są za każdy pełny rok kalendarzowy od dnia złożenia kompletnego wniosku nie więcej niż 10.
18.	Wnioskodawca bądź osoba objęta wnioskiem miał/a orzeczoną eksmisję z lokalu znajdującego się w gminnym zasobie mieszkaniowym w okresie 10 lat przed dniem złożenia wniosku	- 10 pkt	Punkty ujemne przyznawane są za każdą orzeczoną eksmisję jednak nie mniej niż -30.
19.	Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem odmówił/a przyjęcia lokalu mieszkalnego wskazanego do wynajęcia z gminnego zasobu	- 15 pkt	Punkty nalicza za każdą kolejną odmowę (maksymalnie -60 pkt.)
20.	Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada zadłużenie względem ZBM z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego		Oświadczenie wnioskodawcy podlegające weryfikacji przez wynajmującego.
	w wysokości do 1 000 zł	- 2 pkt	
	od 1 001 do 5 000 zł	- 5 pkt	
	od 5 001 do 10 000 zł	- 10 pkt	
	od 10 001 do 20 000 zł	-20 pkt	
	od 20 001 do 30 000 zł	-40 pkt	
	powyżej 30 000 zł	-60 pkt	
21.	Dobrowolne zbycie lub przekazanie w formie darowizny prawa własności do poprzedniego lub obecnie zajmowanego lokalu/domu.		Punkty przyznawane są w oparciu o dokumenty z przeprowadzonego postępowania lub oświadczenie wnioskodawcy.
	w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku	- 20 pkt	
	w okresie 10 lat przed złożeniem wniosku	-10 pkt	
22.	Wnioskodawca odbywał karę pozbawienia wolności w ostatnich 5 latach przed dniem złożenia wniosku.	-20 pkt	Punkty przyznawane są na podstawie posiadanych przez wynajmującego informacji.
23.	Wnioskodawca posiada tytuł prawny do nieruchomości mieszkalnej.	-50 pkt	Dotyczy zarówno posiadania prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu, jak również lokatorskiego prawa do lokalu.
24.	Wnioskodawca posiada udział w nieruchomości mieszkalnej uniemożliwiający mu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.	- 10 pkt	Dotyczy zarówno udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego, jak również spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 20. 1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali z gminnego zasobu Gminy, realizowana jest poprzez:

- 1) zamieszczenie na okres 14 dni na stronie internetowej listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony i najmu socjalnego oraz lokali do remontu z mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym listy osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia takich umów poprzez zamieszczenie na stronie internetowej,
- 2) zamieszczenie na stronie internetowej informacji o zakwalifikowaniu osób do zawarcia umów najmu z adnotacją, że po upływie okresu wywieszenia, o ile nie zostaną zgłoszone zastrzeżenia co do dokonanej kwalifikacji osób zostaną zawarte umowy,

3) opiniowanie spraw mieszkaniowych przez Komisję Społeczną powołaną przez Burmistrza Miasta, składającą się z co najmniej 5 osób, w tym osób zajmujących się pomocą społeczną, gospodarką nieruchomościami i radnych Rady Miejskiej Cieszyńska.

2. W przypadkach zgłoszenia zastrzeżenia co do zasadności zakwalifikowania do zawarcia umowy najmu Burmistrz Miasta podejmie decyzję dotyczącą osób, co do których zastrzeżenia zgłoszono.

3. Wskazywanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy powierzchni lokalu odpowiedniej do wielkości rodziny wnioskodawcy z uwzględnieniem aktualnego stanu rodziny.

§ 21. Osoby ujęte na liście uprawnionych do zawarcia umowy najmu zobowiązane są bez dodatkowego wezwania wynajmującego, do corocznego składania w terminie od 1 maja do 30 czerwca każdego roku, pisemnego oświadczenia potwierdzającego zamiar dalszego ubiegania się o uzyskanie lokalu gminnego. Osoby, które nie złożą pisemnego oświadczenia we wskazanym powyżej terminie wynajmujący wzywa do złożenia oświadczenia, a w przypadku nie dochowania tego obowiązku zostają skreślone z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu po uprzednim umożliwieniu wnioskodawcy wypowiedzenia się i złożenia wyjaśnień.

§ 22. 1. Skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego, następuje:

- 1) w przypadkach opisanych w § 21;
- 2) gdy w wyniku dokonania weryfikacji wniosku, wnioskodawca nie spełnia kryteriów kwalifikujących do wynajęcia lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą;
- 3) gdy w wyniku dokonania weryfikacji wniosku, wnioskodawca nie spełnia kryteriów kwalifikujących do wynajęcia lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą;
- 3) na pisemny wniosek wnioskodawcy;
- 4) gdy złożone przez wnioskodawcę informacje okazały się niezgodne z prawdą;
- 5) gdy wnioskodawca nie udzielił odpowiedzi pisemnej na przedstawioną ofertę w terminie podanym w tej ofercie.

2. Każdorazowo przed skreśleniem z listy osób oczekujących wynajmujący umożliwi wnioskodawcy wypowiedzenie się i złożenie wyjaśnień.

2. Wnioskodawca zostaje pisemnie powiadomiony o wykreśleniu z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z podaniem podstawy wykreślenia. W terminie 14 dni od odbioru powiadomienia wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Komisji Społecznej.

3. W przypadku wykreślenia z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego złożenia wniosku o wynajęcie lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

4. Wysłanie oferty najmu lokalu na wskazany przez uprawnionego adres bez względu na jej faktyczne odebranie przez adresata i niezgłoszenie się w siedzibie wnioskodawcy w wyznaczony terminie celem zajęcia stanowiska, uprawnia wynajmującego do odstąpienia od realizacji wniosku.

§ 23. Wynajmujący może wydzielać lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie odrębnych uchwał z przeznaczeniem do wynajmowania na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy na terenie Gminy.

Rozdział 7.

Wynajmowanie lokali mieszkalnych przez najemców osobom trzecim.

§ 24. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub części albo na jego bezpłatne używanie w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia nauki - na czas nauki lub kontynuowania studiów,
- 2) podjęcia pracy lub leczenia poza miejscem zamieszkania - na czas nie dłuższy niż 1 rok.

2. Podnajem całego lokalu lub jego części bądź oddanie w bezpłatne używanie osobom trzecim, na wniosek najemcy, może nastąpić na rzecz osoby, którą wskaże najemca.

3. Odmawia się zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres czasowy jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki lub remontu wymagającego opróżnienia lokalu,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu i nie zawarł z wynajmującym stosownego porozumienia lub ugody,
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje zagęszczenie poniżej 10 m² powierzchni pokoi na osobę.

Rozdział 8.

Zasady postępowania wobec osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 25. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o zawarcie z nimi umowy najmu pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal jeżeli:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w przedmiotowym lokalu ostatnie 3 lata przed opuszczeniem lokalu lub śmiercią najemcy,
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone niniejszą uchwałą,
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) złożyły odpowiedni wniosek.

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 26. 1. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby osoby wynikające z rodzaju niepełnosprawności oraz pozwalać na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i kuchni.

2. W miarę możliwości technicznych lokal powinien być pozbawiony w maksymalny sposób barier architektonicznych utrudniających korzystanie z niego przez osobę niepełnosprawną.

3. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

4. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

5. Osoba z niepełnosprawnością ubiegająca się o lokal mieszkalny może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu niespełniającego wymogów określonych w § 26 ust. 1-4.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 27. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80,00 m² w pierwszej kolejności przeznacza się do najmu rodzinom spełniającym kryteria dochodowe określone dla najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony. W przypadku braku osób na liście kwalifikujących się do przyznania takiego lokalu, mogą być oddane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu.

Rozdział 11.

Lokale do remontu

§ 28. Wolne lokale, których znaczny stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje je do wykonania remontu zgodnie z opinią służb technicznych ZBM, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego, na podstawie umowy zawartej z wynajmującym o wykonanie remontu.

§ 29. 1. O przydział lokali określonych w § 28 mogą ubiegać się osoby, które złożą stosowny wniosek i spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) wysokość osiąganego przez nich dochodu jest nie niższa niż 250% najniższej emerytury lecz nie przekracza 600% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) wysokość dochodu osiąganego na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 150% najniższej emerytury lecz nie przekracza 500% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) nie posiadają zadłużeń względem ZBM.

2. Kryteria dochodowe, o których mowa w ust. 1 muszą być spełnione w momencie zawarcia umowy na remont.

3. Lokal, który pomimo umieszczenia na listach lokali do remontu oddawanych w najem nie znalazł oferenta przez okres 2 miesięcy, może zostać oddany w najem osobie, która wystąpi z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu i której dochód będzie niższy niż wskazany w ust. 1 pod warunkiem, że wykaże posiadanie środków finansowych umożliwiających wykonania remontu mieszkania w wysokości co najmniej 70% szacunkowego kosztu remontu.

4. Wysokość dochodu, o którym mowa w ust. 1 określa się na podstawie dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku stanowiącego załącznik do wniosku o zawarcie umowy.

§ 30. 1. Listę lokali przeznaczonych do remontu na koszt i staraniem przyszłego najemcy przygotowuje ZBM podając ją do publicznej wiadomości na stronie internetowej.

2. Informacja o naborze wniosków na lokale z listy, o której mowa w ust. 1 zawierać będzie w szczególności: adres lokalu, opis lokalu (np. liczbę pomieszczeń, powierzchnię użytkową, wyposażenie lokalu w media), datę udostępnienia lokalu do oględzin przez zainteresowanych, zakres prac remontowych i ich szacunkowy koszt oraz datę, do której należy zgłosić chęć udziału w naborze na remont lokalu.

§ 31. 1. Złożone wnioski podlegają opiniowaniu przez Społeczną Komisję o której mowa w § 20 ust. 1 pkt 3, przy czym pierwszeństwo zawarcia umowy przysługiwać będzie osobom znajdującym się na liście, o której mowa w § 18 ust. 1.

2. Wniosek, który nie spełnia kryteriów określonych w § 29 nie podlega dalszemu rozpatrywaniu.

3. Informacja o zakwalifikowaniu osoby do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny do remontu będzie zamieszczona na stronie internetowej na okres 7 dni.

4. W przypadku rezygnacji przez osobę zakwalifikowaną do zawarcia umowy najmu z podpisania umowy, wynajmujący może zaproponować zawarcie umowy osobie drugiej w kolejności rekomendacji Społecznej Komisji bądź ponownie ogłosić nowy nabór wniosków.

5. Szczegółowe zasady rozliczenia i warunki wykonywania prac remontowych w lokalach oddawanych do remontu przez najemcę oraz termin wykonania prac określa umowa dotycząca remontu lokalu, która zawarta zostanie pomiędzy wykonującym remont (najemcą) a wynajmującym.

Rozdział 12.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 32. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z byłym najemcą:

- 1) z którym rozwiązano umowę z zaległości co najmniej za trzy pełne okresy płatności, jeżeli dokonał spłaty całości zadłużenia z tytułu używania lokalu,
- 2) wobec którego z powodu zadłużenia orzeczona została eksmisja bez prawa do najmu socjalnego lokalu, jeżeli dokonał spłaty całości zadłużenia z tytułu używania lokalu oraz uregulował w całości koszty postępowania egzekucyjnego i sądowego.

2. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, z osobami o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, może być zawarta, jeżeli wnioskodawca spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 uchwały oraz opłaca bieżące należności związane z korzystaniem z lokalu.

3. W przypadku wzrostu dochodów gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy ponad wysokość uzasadniającą przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu wynajmujący może zawrzeć umowę najmu na czas nieokreślony jeżeli najemca spełnia warunki określone w ust. 2 niniejszego paragrafu.

4. Wynajmujący może wyrażać zgodę na zmianę umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu w stosunku do tych najemców, których dochody kwalifikują do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

5. W przypadku osób posiadających zadłużenie za poprzednio lub aktualnie zajmowany lokal, umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres w przypadku spłaty całości zadłużenia lub zawarcia ugody dotyczącej spłaty zadłużenia, która jest realizowana przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu lokalu.

§ 33. Wnioski o najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy, bez względu na datę ich złożenia, rozpatrywane są zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

§ 34. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

§ 35. Traci moc uchwała Nr XI/111/19 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 września 2019 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Cieszyna

Janusz Kolder