

**UCHWAŁA NR III/46/2024
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 26 czerwca 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania i podnajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Czeladź**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami) i art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 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 w Czeladzi uchwała:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała ma zastosowanie do zasobu gminy, o którym mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) i określa zasady wynajmowania i podnajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę 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) ;

2. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3. **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Czeladź;

4. **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Czeladź;

5. **dysponencie lokalu mieszkalnego** - należy przez to rozumieć podmiot prawa handlowego, z którym Gmina zawarła umowę odpłatnego użytkowania nieruchomości;

6. **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);

7. **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);

8. **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 ze zmianami);

9. **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 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) ;

10. **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 2023 r. poz. 1610 ze zmianami);

11. **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym;

12. **liście** – należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych do najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony i osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, spełniających kryteria niniejszej uchwały;

13. **deklaracji** – należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 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);

14. **oświadczeniu o stanie majątkowym** – należy przez to rozumieć oświadczenie, o którym mowa w art. 21b ust. 3 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);

15. **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 44);

16. **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 901 ze zmianami)

17. **osobie dotkniętej przemocą** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 424);

18. **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią składającą pisemny wniosek o najem lokalu, zamieszkującą na terenie Gminy Czeladź, z zamiarem stałego pobytu, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

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

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem lub podnajem oraz najem socjalny.

2. Do lokali mieszkalnych podnajmowanych przez gminę, stosuje się zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone w niniejszej uchwale

3. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego kwalifikowani będą wnioskodawcy inni niż ci, o których mowa w ust. 4, których średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 350% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 250% kwoty najniższej emerytury.

4. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 120% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 100% kwoty najniższej emerytury.

5. Do zawarcia umowy podnajmu, kwalifikowani będą wnioskodawcy inni niż ci, o których mowa w ust.4, których średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 500% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 350% kwoty najniższej emerytury.

6. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na 1 członka w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku uzasadniająca oddanie lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego w najem, po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę określa się jako:

- 1) nie niższą niż 200% i nie wyższą niż 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie niższą niż 120% i nie wyższą niż 400% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Obniżki czynszu w lokalach z gminnego zasobu mieszkaniowego stosuje się do wnioskodawców, których średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) kwoty 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) kwoty 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Zapisy niniejszego rozdziału stosuje się do kwalifikowania wnioskodawców do zawarcia umów najmu oraz podnajmu lokali innych, niż przeznaczonych do najmu socjalnego.

2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 12 m² powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 18 m² powierzchni mieszkalnej lub
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne, wielkość - jest nieodpowiednie dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu warunków zdrowotnych, potwierdzonych zaświadczeniem lekarskim lub
- 3) zamieszkiwanie wnioskodawcy prowadzącego odrębne gospodarstwo domowe z rodziną lub byłym współmałżonkiem lub
- 4) zamieszkiwanie wnioskodawcy w Czeladzi, w lokalu wynajmowanym na rynku wtórnym na podstawie stosownej umowy lub
- 5) zamieszkiwanie w lokalu osoby niepełnosprawnej lub osoby wymagającej stałej opieki, jeżeli charakter niepełnosprawności lub schorzenia uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu lub
- 6) zamieszkiwanie w lokalach, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub
- 7) objęcie prawomocnym wyrokiem stwierdzającym popełnienie wobec wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem przestępstwa, przez osobę wspólnie z nimi zamieszkującą a także, gdy w rodzinie wnioskodawcy uruchomiona została procedura „Niebieskie Karty” lub
- 8) objęcie wnioskodawcy programem wychodzenia z bezdomności lub
- 9) utracenie tytułu prawnego do lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy .

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu lub podnajmu lokalu a także umowy najmu socjalnego lokalu, przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

1. utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej ;
2. zajmują lokale mieszkalne:
 - a.w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - b.w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia,
3. zamieszkują w lokalach stanowiących własność gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu;
4. opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości 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
5. zostały objęte prawomocnym wyrokiem stwierdzającym popełnienie wobec wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem przestępstwa, przez osobę wspólnie z nimi zamieszkującą .

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

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie.

4. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i w innych zasobach.

§ 8. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, może również polegać na dostarczeniu przez dysponenta lokalu, lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy dysponent lokali posiada warunki do jej realizacji.

§ 9. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu, jeżeli:

1. stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub wspólnie zamieszkującego z nim członka rodziny uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu dogodnego do warunków zdrowotnych najemcy np. położonego na niższej kondygnacji,

2. zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom rodziny najemcy z uwagi na jego powierzchnię,

3. przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie,

4. przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o większym metrażu lub o wyższym standardzie, jeżeli reguluje na bieżąco opłaty za zajmowany lokal i nie posiada zobowiązania finansowego z tego tytułu .

§ 10. W przypadku zamiany, o której mowa § 8, wnioskodawca winien być najemcą lokalu 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.

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

Rozdział 6.

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

§ 12. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek osoby pełnoletniej. We wniosku należy wskazać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, zameldowania,
- 2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą w miejscu stałego zameldowania lub faktycznego zamieszkiwania i ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu,
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Czeladzi lub innej pobliskiej miejscowości w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 13 ustawy,
- 4) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,

- 5) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem w miejscu stałego zameldowania lub w miejscu faktycznego zamieszkiwania,
- 6) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z RODO,
- 7) określenie typu lokalu,
- 8) inne warunki motywujące potrzebę najmu lub podnajmu.

§ 13. 1. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym w sekretariacie dysponenta lokali.

2. Wnioski poddawane są weryfikacji poprzez sprawdzenie ich kompletności oraz tego, czy wnioskodawca spełnia określone w niniejszej uchwale warunki uprawniające do ubiegania się o zawarcie umowy na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu.

3. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia dysponenta lokali o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

4. W przypadku niespełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, dysponent lokali wezwie wnioskodawcę do uzupełnienia lub zweryfikowania danych określonych we wniosku w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. W przypadku nieuzupełnienia braków formalnych we wskazanym przez dysponenta lokali terminie, wniosek rozpatrzony zostaje negatywnie. Nie wyklucza to możliwości ponownego złożenia wniosku.

5. Wnioski osób przebywających w jednostkach penitencjarnych rozpatrywane są dopiero po opuszczeniu jednostki penitencjarnej przez wnioskodawców, oraz po przedstawieniu aktualnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

§ 14. 1. Na koniec każdego kwartału, dysponent lokali przedkłada Gminie wnioski spełniające wymogi niniejszej uchwały, które złożono u dysponenta lokali do 20 dnia miesiąca poprzedzającego koniec kwartału.

2. Decyzję o umieszczeniu wnioskodawcy na liście oraz na liście osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy podejmuje Burmistrz.

3. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku do sekretariatu dysponenta lokalu

4. Ustalając listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź kwalifikuje się wnioski dokonując w razie wątpliwości wizji lokalnej u wnioskodawców.

§ 15. 1. W przypadku odmowy umieszczenia wnioskodawcy na liście oraz liście osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy, wnioskodawcy przysługuje odwołanie.

2. Odwołanie składa się u dysponenta lokali w terminie 7 dni od otrzymania decyzji. Burmistrz Miasta ponownie rozpoznaje wniosek.

3. Decyzja Burmistrza podjęta w trybie odwołania jest ostateczna.

§ 16. 1. Wykonanie decyzji, o których mowa w § 14 ust. 2 i § 15 ust.3 następuje w formie poinformowania wnioskodawcy o sposobie rozstrzygnięcia wniosku oraz sporządzenia listy, w tym również listy osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia takich umów.

2. Listy o których mowa w ust.1, po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta, zostają podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 17. 1. W okresie oczekiwania na złożenie oferty najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, wnioskodawca ujęty na liście, obowiązany jest w terminie od 1 maja do 30 czerwca każdego roku, potwierdzać zamiar dalszego oczekiwania na wnioskowany lokal.

2. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu, po zaakceptowaniu przez nich złożonej przez gminę oferty najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, zobowiązane są do ponownego udokumentowania spełnienia warunków do zawarcia umowy.

3. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia ofert zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu gminy, gmina uprawniona jest do odstąpienia od realizacji wniosku.

§ 18. 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. przedkładanie 1 raz w roku, w terminie nie później niż do 31 marca sprawozdania do Rady Miejskiej w Czeladzi w zakresie gospodarki lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

2. podanie do publicznej wiadomości listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lub podnajem zawieranych na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, w tym listy osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia takich umów poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

3. sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 marca każdego roku, raportu za rok poprzedni, obejmującego: informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych przyznanych, liczbę osób znajdujących się na liście oczekujących na przydział mieszkania ogółem, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście za rok poprzedni oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, ze wskazaniem, powierzchni najętego lokalu, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa. Raport podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Czeladź oraz wywiesza na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Czeladź.

§ 19. Skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego, następuje w przypadku gdy:

1. w okresie oczekiwania na złożenie oferty najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, wnioskodawca ujęty na liście nie dopełni obowiązku potwierdzenia dalszego oczekiwania na lokal w terminie od 1 maja do 30 czerwca każdego roku,

2. osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu, po zaakceptowaniu przez nich złożonej przez gminę oferty najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, nie udokumentują spełnienia warunków do zawarcia umowy.

3. wnioskodawca dwukrotnie odmówi przyjęcia ofert zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu gminy.

4. na pisemny wniosek wnioskodawcy.

Rozdział 7.

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

§ 20. 1. Z osobami pozostającymi w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być zawarta umowa najmu lokalu, jeżeli spełniają warunki zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie wstąpiły w stosunek najmu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa po śmierci najemcy i nie została z nimi zawarta umowa najmu na podstawie ust. 1, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Gminie w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu nie dłuższym niż 3 miesiące.

Rozdział 8.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 21. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę bez możliwości zwrotu poniesionych kosztów

2. O przydział lokali określonych w ust. 1 będą mogły ubiegać się osoby, które spełnią łącznie następujące warunki:

- 1) złożą stosowny wniosek
- 2) znajdują się na liście
- 3) spełnią warunki określone niniejszą uchwałą.

3. W umowie o remont lokalu, dysponent lokali określa zakres i termin wykonania remontu.

4. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzonym remoncie, jest wykonanie ustalonego w umowie zakresu remontu i odbiór prac przez upoważnionego inspektora z ramienia dysponenta lokalu.

5. W przypadku braku chętnych na lokal do remontu wnioskodawców z listy dopuszcza się wnioski osób spoza listy.

§ 22. 1. Informację o lokalu wolnym przeznaczonym do oddania w najem, lub podnajem po przeprowadzeniu remontu podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Czeladź oraz na stronie internetowej i w siedzibie dysponenta lokali.

2. Informacja zawierać będzie w szczególności: adres lokalu, opis lokalu (np. liczbę pomieszczeń, pow. użytkową, wyposażenie lokalu w media), stawkę czynszu oraz kwotę czynszu ogółem, opłaty niezależne od właściciela do ponoszenia których będzie zobowiązany najemca, datę udostępnienia lokalu do oględzin przez zainteresowanych, zakres prac remontowych, datę do której należy zgłosić chęć udziału w naborze na remont lokalu.

3. W trakcie oględzin lokalu wnioskodawcy zainteresowani najmem lokalu po przeprowadzeniu remontu zgłaszają chęć zawarcia umowy najmu dysponentowi lokalu, który zamieszcza ich dane w protokole z oględzin.

4. W przypadku zainteresowania wynajmem lokalu przez kilku wnioskodawców umowa o remont lokalu zawarta będzie z osobą, która najwcześniej złożyła wniosek.

5. Lista wniosków pozytywnie rozpatrzonych będzie ogłoszona na tablicy ogłoszeń u dysponenta lokali.

6. Wysokość kaucji wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal do remontu obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 23. 1. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu z powodu przekroczenia dochodu, o którym mowa w §3 ust. 4 i które wyraziły chęć przekwalifikowania umowy najmu socjalnego lokalu na umowę najmu lokalu mieszkalnego pod warunkiem spełnienia wymogów niniejszej uchwały dla tego typu lokalu przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony z pominięciem procedury przewidzianej niniejszą uchwałą.

2. Osobom ubiegającym się o ponowne zawarcie kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełniają wymogi niniejszej uchwały dla tego typu lokalu przysługuje prawo zawarcia kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu, z pominięciem procedury przewidzianej niniejszą uchwałą.

§ 24. Osobom, którym wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną było pozostanie w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności, jeżeli:

- a) osoba ta zamieszkuje w tym lokalu,
- b) uregulowała zadłużenie związane z lokalem z tytułu najmu, oraz ewentualnych kosztów dochodzenia tego zadłużenia bądź eksmisji,
- c) spełnia określone w uchwale kryterium dochodowe oraz,
- d) posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe

przysługuje prawo do zawarcia kolejnej umowy najmu na czas nieokreślony z pominięciem procedury przewidzianej niniejszą uchwałą.

Rozdział 9.

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

§ 25. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić 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 posiadanych zasobów mieszkaniowych w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2022 poz.1225).

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 26. 1. Przeznaczenie lokali na realizację zadań wykonywanych przez jednostki samorządu terytorialnego a realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, następuje na wniosek Dyrektora gminnego ośrodka realizującego zadania z zakresu pomocy społecznej skierowany do Burmistrza Miasta Czeladź.

2. Wniosek powinien wskazywać przeznaczenie jakiemu ma służyć lokal.

3. Przekazanie lokalu na cele określone w ust. 1 może nastąpić na czas oznaczony lub nieoznaczony i następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 11.

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 28. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem na zasadach i warunkach określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 30. Do wniosków złożonych a nie rozpoznanych przed dniem wejścia w życie uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czeladzi

Dominik Penar

UZASADNIENIE

Art. 21 ust. 1 pkt. 2 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) nakłada na Radę gminy obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Mocą wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 29 listopada 2023 r. (sygn. II SA/Gl 1821/22), stwierdzono nieważność dotychczas obowiązującej w Gminie Czeladź uchwały nr XX/256/2020 z dnia 26 lutego 2020 r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź.

Rada Gminy w dniu 27 marca 2024 r uchwaliła nową uchwałę w sprawie zasad wynajmowania i podnajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Nr LXXIX/1044/2024), jednak rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 2 maja 2024 r, Wojewoda Śląski stwierdził nieważność tej uchwały.

Zachodzi więc konieczność uchwalenia nowej uchwały w tym zakresie, z uwzględnieniem zmian wskazanych rozstrzygnięciem.

Nie bez znaczenia dla kształtu obecnej uchwały jest również fakt, iż na terenie Gminy Czeladź, realizowana jest inwestycja mieszkaniowa w trybie art. 5a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r., o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Zgodnie z ustawowymi zasadami, Gmina wynajmie od inwestora powstający zasób mieszkaniowy z prawem do jego podnajmu.

Ponieważ beneficjentami podnajmu będą tylko mieszkańcy Czeladzi, którzy (zgodnie z art. 5a ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych), spełniają warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koniecznym jest dostosowanie zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, do podnajmu funkcjonującego w ramach realizowanej inwestycji.

Celem zapewnienia szerszego niż dotychczas zakresu uprawnień do najmu, który zapewni zasiedlenie w ramach umów podnajmu powstających w ramach inwestycji lokali mieszkaniowych, rozszerzono katalog warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

Zwiększono również zakres kontroli społecznej w sprawach trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, zobowiązując Burmistrza Miasta do przedkładania 1 raz w roku Radzie Miejskiej sprawozdania z zakresu gospodarki lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwała zawiera również zmiany w zakresie zapisów zakwestionowanych przez Wojewodę Śląskiego.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały jest zasadne.