

Zarządzenie Nr 472/2024
Burmistrza Miasta Czeladź
z dnia 18 października 2024 r

w sprawie wprowadzenia Regulaminu podnajmu lokali mieszkalnych przy ul. Gen.J.Hallera w Czeladzi

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2024, poz.609 ze zmianami)

Burmistrz Miasta Czeladź
zarządza co następuje

§ 1. Wprowadza się do stosowania Regulamin podnajmu lokali mieszkalnych przy ul. Gen.J.Hallera w Czeladzi, stanowiący załącznik do Zarządzenia .

§ 2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Spraw Lokalowych i Nadzoru Urzędu Miasta Czeladź.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
mgr Zbigniew Szaleniec

REGULAMIN **podnajmu lokali mieszkalnych przy ul. Gen. Józefa Hallera w Czeladzi**

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady podnajmowania lokali mieszkalnych w budynkach powstających w ramach realizacji przez TBS DOMBUD sp. z o.o. przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego przy ul. Hallera w Czeladzi, w budynkach nr 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28.
2. Podnajem lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt. 1 odbywa się w oparciu o przepisy:
 - a) uchwały 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,
 - b) uchwały Nr LXXIV/940/2023 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przyjęcia zasad przeprowadzania w Gminie Czeladź naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat,
 - c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .

§ 2

Ilekoć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych ;
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;.
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej na podstawie art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 4) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny przy ul. Hallera w Czeladzi, w budynkach nr 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28;
- 5) wniosku - należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku mieszkalnym przy ulicy Hallera w Czeladzi;
- 6) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią składającą pisemny wniosek o podnajem lokalu, zamieszkującą na terenie Gminy Czeladź, z zamiarem stałego pobytu, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 7) Komisji - należy przez to rozumieć komisję ds. rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy podnajmu;

§ 3

1. Lokale mieszkalne będą podnajmowane osobom fizycznym spełniającym warunki niniejszego Regulaminu.
2. Gmina Czeladź nie zapewnia miejsc postojowych podnajemcom lokali mieszkalnych, ich dysponentem jest TBS DOMBUD sp. z o.o.

§ 4

Wysokość stawki czynszowej za 1 m² w lokalach mieszkalnych, będzie nie większa w skali roku niż 2,5% wartości odtworzeniowej 1m² lokalu aktualnej stawki w danym okresie ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 5

1. Zawarcie umowy podnajmu będzie uzależnione od wpłacenia przez podnajemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu podnajmu lokalu mieszkalnego, w wysokości dwunastokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, jednak nie więcej niż 22.000,00 zł.
2. Zwaloryzowana kaucja podlegać będzie zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w art. 6 ust. 3 i 4 ustawy, o której mowa w § 1 ust. 2c niniejszego Regulaminu.

§ 6

1. Umowa podnajmu na lokal mieszkalny zawierana jest na czas nieokreślony.
2. Lokale mieszkalne nie podlegają zbyciu przez Gminę Czeladź.

§ 7

1. Mieszkania wchodzące w skład zasobu będącego przedmiotem niniejszego Regulaminu mogą być przedmiotem zamiany pomiędzy podnajemcami.
2. Występując do Burmistrza Miasta z wnioskiem o zamianę lokalu mieszkalnego podnajemcy zobowiązani są do spełnienia łącznie następujących warunków:
 - a) zamiana możliwa jest wyłącznie pomiędzy podnajemcami lokali mieszkalnych nie posiadającymi zaległości czynszowych i innych opłat z tytułu podnajmu lokalu mieszkalnego,
 - b) osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe przewidziane uchwałą nr III/46/2023 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 26 czerwca 2024r.,
 - c) złożą oświadczenia o wyrażeniu zgody na objęcie nowego lokalu w stanie istniejącym na dzień zamiany i zrzekają się roszczeń wobec Gminy Czeladź w tym zakresie.
3. Decyzję w sprawie zamiany każdorazowo podejmuje Burmistrz Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji .
4. Podnajemcy dokonujący zamiany prócz zawarcia nowej umowy podnajmu zobowiązani są w szczególności do wpłacenia przed zawarciem umowy podnajmu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu podnajmu nowego lokalu w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy podnajmu.

§ 8

Lokale mieszkalne będą podnajmowane wnioskodawcom, umieszczonym na liście podnajemców.

§ 9

Wnioskodawcy prowadzący jednoosobowe lub wieloosobowe gospodarstwo domowe, mogą ubiegać się o przyznanie lokali mieszkalnych jeżeli spełniają łącznie poniższe warunki:

1. są mieszkańcami Gminy Czeladź,
2. nie posiadają, w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Warunek ten dotyczy również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
3. których średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym nie jest mniejszy niż 120% i nie przekracza 500% kwoty najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym nie jest mniejszy niż 100% i nie przekracza 350% kwoty najniższej emerytury,
4. nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych przez co należy rozumieć spełnienie jednego z poniższych warunków:
 - a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę zamieszkujejącą w lokalu przypada mniej niż 12 m² powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,

- a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 18 m² powierzchni mieszkalnej,
 - b) 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,
 - c) zamieszkiwanie wnioskodawcy prowadzącego odrębne gospodarstwo domowe z rodziną lub byłym współmałżonkiem,
 - d) zamieszkiwanie wnioskodawcy w Czeladzi, w lokalu wynajmowanym na rynku wtórnym na podstawie stosownej umowy,
 - e) zamieszkiwanie w lokalu osoby niepełnosprawnej lub osoby wymagającej stałej opieki, jeżeli charakter niepełnosprawności lub schorzenia uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu,
 - f) zamieszkiwanie w lokalach, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - g) 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”,
 - h) objęcie wnioskodawcy programem wychodzenia z bezdomności,
 - i) 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 o ochronie praw lokatorów .
5. zobowiążą się do wpłaty, przed podpisaniem umowy podnajmu, kaucji zabezpieczającej.

§ 10

Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

1. wnioskodawca utracił mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej,
2. wnioskodawca zajmuje lokal mieszkalny w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia,
3. wnioskodawca zamieszkuje w lokalu stanowiącym własność gminy, w którym zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu,
4. wnioskodawca opuścił dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, oraz nie jest w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że był mieszkańcem Czeladzi do czasu umieszczenia w placówce,
5. wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest objęta prawomocnym wyrokiem stwierdzającym popełnienie wobec niego przestępstwa przez osobę wspólnie z nimi zamieszkującą,
6. wnioskodawca posiad wkład oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe - **5 punktów**,
7. wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę – **25 punktów**,
8. wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego znajduje się na liście osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z mieszkaniowego zasobu gminy Czeladź i zrezygnuje z ubiegania się o lokal z zasobu gminy – **20 punktów**,
9. osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu wychowuje przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art 7 ust. 2 ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa, w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi; punkty

przyznawane są za każdą taką osobę w gospodarstwie domowym – **10 punktów**,

10. w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku wchodzi co najmniej jedna osoba, starsza w rozumieniu art. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych – **10 punktów**,
11. w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi co najmniej jedna osoba, która jest zameldowana na pobyt stały na terenie Miasta Czeladź – **5 punktów za każdą osobę**,
12. w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r o świadczeniach rodzinnych – **10 punktów**,
13. w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku wchodzi co najmniej jedna osoba zatrudniona na podstawie umowy o pracę na terenie Czeladzi przez okres co najmniej 3 miesięcy przed dniem złożenia wniosku – **10 punktów**.

§ 11

1. Osoby ubiegające się o podnajem lokalu składają Wniosek o zawarcie umowy podnajmu:
 - a) w wersji papierowej w Biurze Podawczym Urzędu Miasta Czeladź, 41-250 Czeladź, ul. Katowicka 45, w zamkniętej kopercie, z podaniem imienia i nazwiska wnioskodawcy oraz dopiskiem: „Wniosek o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego – DOMBUD” w godzinach pracy Urzędu lub
 - b) w formie elektronicznej za pomocą platformy gov.pl,w terminie określonym Zarządzeniem Burmistrza Miasta Czeladź w sprawie ogłoszenia pierwszego naboru wniosków oraz określenia wzoru wniosku o zawarcie umowy podnajmu lokali mieszkalnych powstających w ramach realizacji przez DOMBUD sp. z o.o. przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego przy ul. gen.J.Hallera w Czeladzi
2. Wniosek i załączniki do wniosku należy wypełnić czytelnie, bez skreśleń.

§ 12

1. Określony Zarządzeniem Burmistrza wniosek o podnajem lokalu wraz z oświadczeniami stanowi podstawę do oceny przez Komisję spełnienia warunków kwalifikujących umieszczenie wnioskodawcy na wstępnej liście podnajemców.
2. Przed podpisaniem umowy podnajmu Komisja dokonuje weryfikacji złożonych w toku naboru oświadczeń.

§ 13

1. Każdy wpływający wniosek jest rejestrowany w systemie obiegu dokumentów Urzędu Miasta Czeladź zgodnie z przyjętymi zasadami z oznaczeniem daty i godziny wpływu wniosku.
2. Wnioski weryfikowane są w kolejności ich wpływu.
3. Wniosek złożony w wersji elektronicznej jest rejestrowany przed wnioskiem złożonym w formie papierowej, o tym samym czasie do Biura Podawczego Urzędu Miasta Czeladź, z zastrzeżeniem, że oba wnioski rozpatrywane będą według zasad obowiązujących przy ocenie wniosku.
4. Wnioski nie spełniające wymogów formalnych nie podlegają rozpatrzeniu.
5. Wnioskodawca, którego wniosek nie spełnił wymogów formalnych powiadomiony zostaje, na adres wskazany we wniosku, o pozostawieniu wniosku bez rozpoznania z powodu braków formalnych wniosku.
6. Wnioski spełniające wymogi formalne, Komisja ocenia pod względem spełnienia warunków określonych Uchwałą nr III/46/2024 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 26 czerwca 2024 r.
7. Wnioskodawca nie spełniający kryteriów, o których mowa w pkt. 6 powiadomiony zostaje, na adres wskazany we wniosku, o braku podstaw do wpisu na listę wraz z pouczeniem o sposobie odwołania się.

8. Wnioskom osób spełniających warunki określone Uchwałą nr III/46/2024 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 26 czerwca 2024r. nadaje się punktację zgodnie z kryteriami pierwszeństwa określonymi Uchwałą nr LXXIV/940/2023 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 25 października 2023 r. przy zastosowaniu zasad pierwszeństwa określonych Uchwałą nr III/46/2024 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 26 czerwca 2024r.
9. Kolejność osób umieszczonych na liście będzie wynikała z liczby uzyskanych punktów. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę decydować będzie data i godzina wpływu. Listę układa się malejąco.
10. Wnioskodawcy umieszczonemu na liście przypisuje się mieszkanie z uwzględnieniem kolejności wskazanych przez niego opcji.
11. Osoby, których wnioski zostały pozytywnie rozpatrzone, a z uwagi na brak lokali mieszkalnych nie zostały umieszczone na wstępnej liście podnajemców, powiadomione zostają o tym fakcie pisemnie.
12. W przypadku, gdy liczba pozytywnie zakwalifikowanych wniosków o podnajem przewyższa ilość dostępnych mieszkań, tworzy się listę rezerwową.

§ 14

1. W wyniku przeprowadzonego naboru pierwszego tworzy się wstępną listę podnajemców. Lista nie może zawierać więcej pozycji niż liczba lokali.
2. Jeżeli w wyniku naboru pierwszego nie dojdzie do rozdysponowania wszystkich lokali, Burmistrz może ogłosić nabór uzupełniający lub rozpocząć nabór stały.
3. W przypadku ogłoszenia naboru uzupełniającego lub stałego, wnioskodawcy, o których mowa w § 13 pkt. 11, muszą złożyć ponowne wnioski wraz z aktualnymi załącznikami.
4. Po zakończeniu naboru uzupełniającego tworzy się kolejną wstępną listę podnajemców, którą dopisuje się do listy z naboru pierwszego oraz rezerwową listę podnajemców
5. Lista rezerwowa uzupełniana jest w trybie naboru stałego, na zasadach określonych niniejszym regulaminem.

§ 15

Zakończenie naboru i oceny wniosków oraz sporządzenie wstępnej listy podnajemców po pierwszym naborze, nastąpi w terminie do trzech miesięcy od dnia rozpoczęcia naboru.