



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 października 2015 r.

Poz. 5096

UCHWAŁA NR XV/224/2015 RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI

z dnia 24 września 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź oraz tymczasowych pomieszczeń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014r. poz. 150) Rada Miejska w Czeladzi uchwała:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

Rozdział 1.

Zakres przedmiotowy uchwały

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź.

2. Uchwała dotyczy zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź oraz sposobu udzielania przez Miasto Czeladź pomocy mieszkaniowej członkom wspólnoty samorządowej o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, prowadzących gospodarstwa domowe o niskim dochodzie.

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale socjalne,
- 2) lokale zamienne,
- 3) lokale docelowe wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 4) lokale o specjalnym przeznaczeniu, w tym:
 - a) lokale socjalne dla samotnego rodzica wychowującego małe dziecko,
 - b) lokale docelowe dla osób niepełnosprawnych.
- 5) lokale o czynszu ustalonym w konkursie ofert, w tym:
 - a) lokale o powierzchni ponad 80 m²,
 - b) lokale do remontu,
- 6) pomieszczenia tymczasowe,

4. W mieszkaniowym zasobie Miasta Czeladź wydziela się lokale w placówkach oświatowych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

5. Kierując się względami racjonalnej polityki mieszkaniowej gmina może wynajmować lokale i pomieszczenia od innych właścicieli i podnajmować je osobom uprawnionym do najmu lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Czeladź i tymczasowych pomieszczeń.

Rozdział 2. Definicje pojęć

§ 2. 1. 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;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź oraz tymczasowych pomieszczeń;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto Czeladź;
- 4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Czeladź;
- 5) zasobie – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź, określone w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy, zarządzane przez Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi.
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi działający w sprawach najmu lokali w imieniu Burmistrza i na rzecz Miasta Czeladź;
- 7) wydziale – należy przez to rozumieć wydział Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi właściwy do spraw najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź,
- 8) Dyrektorze – należy przez to rozumieć dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi,
- 9) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 10) lokalu docelowym – należy przez to rozumieć lokal komunalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź, którego umowa najmu zawierana jest na czas nieoznaczony,
- 11) lokalu nadmiernie zaludnionym – należy przez to rozumieć lokal, w którym na jedną osobę zamieszkującą przypada mniej niż 8 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 12 m²,
- 12) lokalu o mniejszej powierzchni – należy przez to rozumieć lokal mniejszy od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany co najmniej o jeden pokój lub o 25 % powierzchni użytkowej;
- 13) lokalu równorzędnym – należy przez to rozumieć lokal o takiej samej ilości pokoi oraz powierzchni użytkowej, jak lokal stanowiący przedmiot zamiany; dopuszcza się występowanie różnicy nie przekraczającej 10 % powierzchni użytkowej lokalu;
- 14) lokalu o większej powierzchni – należy przez to rozumieć lokal większy co najmniej o jeden pokój lub o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 15) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu; w przypadku lokali składających się z jednej izby za powierzchnię mieszkalną uznaje się powierzchnię użytkową lokalu po odliczeniu 4 m², jako równowartości pomieszczeń przynależnych (z wyłączeniem tymczasowych pomieszczeń);
- 16) powierzchni normatywnej – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 17) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 18) konkursie ofert – należy przez to rozumieć tryb wyłonienia najemców lokali wchodzących w skład zasobu spośród osób spełniających wymagane do udziału w konkursie kryteria określone w niniejszej uchwale oraz wydanych na jej podstawie regulaminach;
- 19) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę składającą wniosek o udzielenie pomocy mieszkaniowej w oparciu o zasób Miasta Czeladź, a gdy osoba ta pozostaje w związku małżeńskim również jej

współmałżonka, chyba że małżonkowie pozostają w separacji orzeczonej przez sąd, albo współmałżonek prowadzi odrębne gospodarstwo domowe w innym lokalu przez okres co najmniej 3 lat i między małżonkami zniesiona została ustawowa wspólność majątkowa;

- 20) liście zasadniczej – należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do najmu lokalu w zasobie Miasta Czeladź i oczekujących na złożenie przez wynajmującego oferty najmu lokalu zgodnej z uprawnieniem przyznanym w procesie kwalifikacyjnym, ustalony w kolejności odpowiadającej dacie złożenia wniosku przez te osoby;
- 21) liście priorytetowej – należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do najmu lokalu w zasobie Miasta Czeladź, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu w terminie wcześniejszym, niż wynika to z kolejności listy zasadniczej, ustalony w kolejności odpowiadającej dacie przyznania tego pierwszeństwa.

Rozdział 3. Zasady obliczania dochodu

§ 3. 1. Za dochód w rozumieniu uchwały uważa się dochód, którego definicję określa ustawa o dodatkach mieszkaniowych.

2. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią odpowiednio udokumentowane dochody wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego objętych wnioskiem o najem lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania.

3. W przypadku uzyskiwania dochodu w walucie obcej, wysokość tego dochodu ustala się według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego obowiązującego w dniu dokonania weryfikacji dochodu.

Rozdział 4. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem

§ 4. 1. Do najmu lokali socjalnych i pozostałych lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Czeladź mogą być uprawnione osoby o niskich dochodach.

2. Za niski dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem uważa się:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, w tym lokalu socjalnego o szczególnym przeznaczeniu dla samotnego rodzica wychowującego małe dziecko – średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, który w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wartości:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu docelowego, w tym lokalu docelowego o szczególnym przeznaczeniu dla osób niepełnosprawnych – średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, który w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wartości:
 - a) 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu o czynszu ustalonym w konkursie ofert – średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, który w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wartości:
 - a) 400 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 250 % minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym;

3. W odniesieniu do każdej osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych – wartość dochodu, obliczonego na podstawie pkt 2 podwyższa się:

- 1) o 50 % wartości najniższej emerytury - w przypadku posiadania orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności,

2) o 25 % wartości najniższej emerytury - w przypadku posiadania orzeczenia o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.

4. W odniesieniu do wnioskodawcy, wychowującego co najmniej troje małoletnich dzieci – wysokość dochodu obliczonego na podstawie pkt 2 podwyższa się o 25 % wartości najniższej emerytury dla każdego dziecka.

5. Przepisy ust. 3 i 4 znajdują zastosowanie w każdym przypadku powoływania się w niniejszej uchwale na ust. 2 pkt 1- 3.

Rozdział 5.

Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu

§ 5.1. Do uzyskania obniżki czynszu mogą być uprawnione osoby i rodziny o niskich dochodach określonych w ust. 2.

2. Za niski dochód uzasadniający zastosowanie obniżki czynszu uważa się średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, który w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wartości:

- 1) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

3. Warunki obniżania czynszu określa uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź.

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6.1. O udzielenie pomocy mieszkaniowej w oparciu o mieszkaniowy zasób Miasta Czeladź mogą ubiegać się pełnoletnie osoby zamieszkujące na terenie Czeladzi, których warunki zamieszkiwania wymagają poprawy.

2. Miasto Czeladź udziela pomocy mieszkaniowej w oparciu o posiadany zasób osobom o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, które w szczególności:

- 1) zamieszkują w lokalach nadmiernie zaludnionych, o powierzchni mieszkalnej nie przekraczającej 8 m² w przeliczeniu na jednego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym i 12 m² w gospodarstwie jednoosobowym. W przypadku, gdy wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub innej osoby wspólnie z nim zamieszkującej organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności orzekł o niepełnosprawności w stopniu znacznym, powierzchnię, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, zwiększa się o 5 m² dla tej osoby;
- 2) opuszczają dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności;
- 3) przebywają w placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia i nie posiadają zameldowania w rozumieniu przepisów ustawy o ewidencji ludności, jeżeli ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały posiadały na terenie miasta Czeladź;
- 4) pozostają bezdomne na skutek braku jakiegokolwiek miejsca zamieszkania i zameldowania, jeżeli zostały objęte indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i wypełniają postanowienia tego programu;
- 5) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) są uprawnione do najmu lokalu zamiennego na podstawie ustawy, ostatecznej decyzji administracyjnej lub niniejszej uchwały;
- 7) nabyły uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;

DZIAŁ II.
Wynajem lokali
Rozdział 7.
Zasady ogólne

§ 7. 1. W sprawach najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź i pomieszczeń tymczasowych w imieniu Gminy działa Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi, zwany dalej wynajmującym.

2. Wynajmujący zawiera umowy najmu lokali i tymczasowych pomieszczeń z uwzględnieniem zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Czeladź, określonych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czeladź i Strategii Rozwoju Miasta.

3. Wynajmujący realizuje w pierwszej kolejności zadania wynikające z przepisów prawa oraz z praw nabytych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na podstawie wcześniejszych uchwał Rady Miejskiej w Czeladzi.

4. Lokale w mieszkaniowym zasobie Miasta Czeladź przeznaczane są w szczególności na lokale socjalne lub zamienne wynajmowane na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz na lokale wynajmowane osobom zakwalifikowanym do najmu na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

5. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami ustawy lub niniejszej uchwały.

6. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do ubiegania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi niezrealizowane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

DZIAŁ III.
Lokale socjalne
Rozdział 8.
Zasób lokali socjalnych

§ 8. 1. Miasto Czeladź dąży do systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych, w szczególności poprzez zmianę sposobu wykorzystywania odzyskanych do ponownej dyspozycji komunalnych mieszkań docelowych wynajmowanych na czas nieoznaczony o niskim standardzie.

2. Na lokale socjalne mogą być w szczególności przeznaczone mieszkania komunalne spełniające co najmniej dwa z podanych niżej kryteriów:

- 1) posiadają ogrzewanie piecami węglowymi,
- 2) posiadają dostęp do sanitariatu usytuowanego poza lokalem,
- 3) nie posiadają samodzielnej łazienki,
- 4) nie posiadają instalacji gazowej.

3. Wyodrębnienie lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu lokali docelowych następuje za zgodą Burmistrza udzieloną na wniosek Zakładu Budynków Komunalnych.

4. Lokale socjalne wyodrębnione z zasobu mieszkań komunalnych podlegają wpisowi do ewidencji lokali socjalnych i nie mogą być przedmiotem oferty najmu na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6.

5. W szczególnych przypadkach uzasadnionych względami społecznymi Burmistrz w drodze zarządzenia może wyłączyć lokal z zasobu lokali socjalnych i przeznaczyć do wynajęcia na czas nieoznaczony.

6. Lokale wchodzące w skład zasobu lokali socjalnych mogą być z niego czasowo wyłączone i przeznaczane do wykorzystania jako tymczasowe pomieszczenia.

Rozdział 9.
Zasady wynajmowania lokali socjalnych osobom o niskich dochodach

§ 9. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która uzyskuje dochód nie wyższy, niż określono w § 4, ust.2, pkt.1 i zamieszkuje w warunkach kwalifikujących ją do uzyskania pomocy mieszkaniowej w oparciu o zasób Miasta Czeladź, określonych w § 6.

2. Realizacja wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego następuje w kolejności listy zasadniczej osób uprawnionych do najmu lokali w zasobie Miasta Czeladź, z uwzględnieniem przepisów § 10.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na okres do 2 lat.

4. Umowa najmu lokalu socjalnego może być przedłużona na następny okres 2 lat, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego i jednocześnie:

- 1) należycie wywiązuje się z obowiązków wynikających z uprzednio zawartej umowy, w szczególności nie zalega z opłatą należności za używanie lokalu, nie wykracza przeciwko zasadom regulaminu porządku domowego i utrzymuje lokal we właściwym stanie porządkowo-sanitarnym i technicznym;
- 2) ilość osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu wspólnie z najemcą nie uległa zmianie od daty zawarcia umowy.

5. Umowa najmu lokalu socjalnego może być przedłużona na okres krótszy niż 2 lata najemcy pozostającemu w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy zalega on z opłatą należności za zajmowany lokal, jeżeli w ramach Programu pomocy w wychodzeniu z długów czynszowych zobowiązał się spłacić dług w ratach lub poprzez wykonywanie świadczeń rzeczowych na rzecz Gminy i z zobowiązania tego wywiązuje się należycie.

6. Z najemcą lokalu socjalnego, któremu umowa najmu wygasła, a który nadal pozostaje w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, może być zawarta kolejna umowa dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli jest on odpowiedni pod względem powierzchni normatywnej do ilości osób w gospodarstwie domowym najemcy.

7. Jeżeli ilość osób w gospodarstwie domowym dotychczasowego najemcy lokalu socjalnego uprawnionego do przedłużenia umowy najmu zmieni się w sposób nieuzasadniający dalsze wynajmowanie zajmowanego dotąd lokalu ze względu na przekroczenie powierzchni normatywnej, najemca obowiązany będzie na podstawie wzajemnego porozumienia stron przenieść się do innego lokalu socjalnego wskazanego przez wynajmującego, który będzie odpowiedni pod względem powierzchni normatywnej do ilości osób pozostających w gospodarstwie najemcy. Umowę najmu innego lokalu zawiera się z zachowaniem pierwszeństwa.

8. Jeżeli dochód dotychczasowego najemcy lokalu socjalnego wzrośnie ponad górną granicę uprawniającą do przedłużenia umowy na następny okres, ale nie przekroczy wysokości określonej w § 4 ust. 2 pkt 2, a najemca nie będzie mógł zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, może on ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu docelowego. Najemcy przysługuje wówczas pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu docelowego, o ile wypełnia warunki określone w ust. 4 pkt 1.

9. Jeżeli dochód dotychczasowego najemcy lokalu socjalnego wzrośnie ponad wartość uprawniającą do przedłużenia umowy na następny okres i jednocześnie przekracza wysokość uprawniającą do najmu lokalu docelowego określoną w § 4 ust. 2 pkt 2, najemca zobowiązany jest w ciągu 30 dni od wygaśnięcia umowy opróżnić lokal i przekazać go wynajmującemu oraz zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

10. Odmowa przyjęcia oferty najmu innego lokalu socjalnego przez dotychczasowego najemcę w sytuacji, o której mowa w ust. 7 i 8 oraz uchylanie się od obowiązku opuszczenia lokalu w przypadku określonym w ust. 9 stanowi podstawę wystąpienia przez wynajmującego do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

11. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego najemcy, zajmującego lokal docelowy na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony, kształtuje się na poziomie nie wyższym niż określono w § 4 ust. 2 pkt 1, a zajmowany przez niego lokal odpowiada standardem lokalowi socjalnemu, dopuszcza się możliwość zawarcia z tym najemcą porozumienia o zmianie dotychczasowych warunków najmu lokalu i zawarcia z nim umowy najmu zajmowanego lokalu na warunkach najmu lokalu socjalnego. Przekształcenie zajmowanego przez najemcę lokalu docelowego na lokal socjalny następuje za zgodą Burmistrza udzieloną na wniosek najemcy pozytywnie zaopiniowany przez Zakład Budynków Komunalnych i powiększa zasób lokali socjalnych.

Rozdział 10.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

§ 10. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje wnioskodawcy ujętemu na liście zasadniczej, który spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) utracił dotychczas zajmowany lokal nie należący do mieszkaniowego zasobu Gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2) opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności,
- 3) utracił uprawnienie do zajmowania lokalu o szczególnym przeznaczeniu w Domu Samotnego Rodzica i nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 4) posiada na utrzymaniu co najmniej troje małoletnich dzieci
- 5) jest osobą niepełnosprawną, legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności wydanym przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności, albo taką osobą niepełnosprawną jest inna osoba objęta wnioskiem,
- 6) jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
- 7) przebywa w placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia i nie posiada zameldowania w rozumieniu przepisów ustawy o ewidencji ludności, jeżeli ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały posiadał na terenie miasta Czeladź,
- 8) jest osobą bezdomną na skutek braku jakiegokolwiek miejsca zamieszkania i zameldowania i jednocześnie został objęty indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i wypełnia postanowienia tego programu;
- 9) zamieszkuje w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi,

2. Najemca, który nie jest w stanie ponieść kosztów związanych z utrzymaniem zajmowanego na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego ze względu na pozbawienie wolności może rozwiązać umowę najmu i przekazać zajmowany lokal wynajmującemu z zachowaniem pierwszeństwa do najmu równorzędnego lub mniejszego lokalu socjalnego po opuszczeniu aresztu śledczego lub zakładu karnego, o ile pozostawać będzie w sytuacji uprawniającej go do najmu lokalu socjalnego, o której mowa w § 9 ust. 1.

3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do najemcy, który rozwiązał umowę najmu lokalu socjalnego na skutek wyjazdu poza miejsce zamieszkania, w tym za granicę, w związku z wykonywaną pracą lub nauką, albo koniecznością leczenia.

4. Osoba niepełnosprawna z upośledzeniem narządu ruchu, legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu co najmniej umiarkowanym, ma pierwszeństwo zawarcia umowy równorzędnego lokalu socjalnego usytuowanego na parterze budynku.

Rozdział 11.

Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego

§ 11. 1. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i posiadanymi środkami finansowymi, w kolejności wykazu osób uprawnionych do najmu lokali w zasobie Miasta Czeladź oraz z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela, osobę uprawnioną do lokalu socjalnego lub komornika, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wcześniejszą realizację wyroku eksmisyjnego poprzez złożenie dłużnikowi oferty najmu lokalu socjalnego z pominięciem kolejności, o której mowa w ust. 1, w szczególności gdy:

- 1) Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty wierzycielowi odszkodowania,
- 2) wierzyciel lub osoba eksmitowana złoży deklarację remontu lokalu socjalnego na własny koszt,
- 3) wierzyciel przedłoży ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego w sprawie konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu objętym wyrokiem,

4) osoba eksmitowana występuje w sposób rażąco lub uporczywie przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i zastosowania trybu szczególnego zasadnie domagają się lokatorzy pozostałych lokali w budynku.

3. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku następuje poprzez złożenie oferty najmu jednego, wspólnego lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

4. W przypadku orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków, względem których zapadł wyrok orzekający eksmisję, lokal socjalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu socjalnego bez roszczeń o wskazanie innego lokalu w zasobie Miasta Czeladź.

5. Dopuszcza się przyznanie dwóch lokali socjalnych w realizacji jednego wyroku eksmisyjnego w przypadku:

- 1) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
- 2) braku odpowiedniego lokalu w zasobie gminy spełniającego kryteria metrażowe, określone w ustawie.

6. Zastosowanie trybu określonego w ust. 2 i 5 może nastąpić po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

DZIAŁ IV.

Tymczasowe pomieszczenia

Rozdział 12.

Zasób tymczasowych pomieszczeń

§ 12. 1. Zasób tymczasowych pomieszczeń tworzy się z wykorzystaniem pomieszczeń znajdujących się w budynkach należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź lub w innych budynkach stanowiących własność gminy, a także pomieszczeń wynajętych od innych podmiotów.

2. Na tymczasowe pomieszczenia mogą być wykorzystane:

- 1) pomieszczenia niesamodzielne w budynkach lub lokalach, spełniające kryteria określone w ustawie, w tym usytuowane w suterrenach budynków,
- 2) pomieszczenia ze wspólną używalnością w.c., umywalni, łazienek lub innych izb w lokalach mieszkalnych, obiektach zbiorowego zamieszkania lub innych obiektach gminy nadających się na czasowy pobyt ludzi,
- 3) pomieszczenia w kontenerach mieszkalnych.

3. Zapewnienie tymczasowego pomieszczenia osobie eksmitowanej następuje stosownie do potrzeb i możliwości po uprzednim wniesieniu przez organ egzekucyjny zawiadomienia o terminie wykonania czynności eksmisyjnych i na podstawie przedłożonego przez ten organ tytułu wykonawczego.

4. Tymczasowe pomieszczenia dostarcza się osobom eksmitowanym z uwzględnieniem kolejności wnoszenia zawiadomień przez organ egzekucyjny o terminie wykonania czynności eksmisyjnych.

5. W przypadku braku możliwości wskazania osobie eksmitowanej odpowiedniego tymczasowego pomieszczenia w dacie wykonania eksmisji przez organ egzekucyjny, Miasto Czeladź zapewnia tej osobie na czas eksmisji inne miejsce noclegowe, na zasadach określonych ustawą.

6. Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi prowadzi rejestr wniosków o dostarczenie tymczasowych pomieszczeń, umów najmu tymczasowych pomieszczeń oraz ewidencję tych pomieszczeń, w tym wynajmowanych od innych właścicieli.

Rozdział 13.

Zasady wynajmowania tymczasowych pomieszczeń

§ 13. 1. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie wyroku orzekającego obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Tymczasowe pomieszczenie dostarcza się osobie eksmitowanej na czas wykonywania czynności eksmisyjnych z możliwością zawarcia umowy najmu tego pomieszczenia. Umowa najmu może być zawarta z osobą eksmitowaną nie później niż do czasu zakończenia wykonywania czynności eksmisyjnych przez organ egzekucyjny.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na okres jednego miesiąca, z pominięciem procesu kwalifikacyjnego z udziałem Komisji mieszkaniowej.

4. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia może być zawarta na następny okres, jeżeli osoba eksmitowana nadal nie jest w stanie zabezpieczyć swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie ze względu na niski dochód, określony w § 4 ust. 2 pkt. 1 uchwały, pod warunkiem, że należycie wywiązuje się z obowiązków wynikających z uprzednio zawartej umowy, w szczególności nie zalega z opłatą należności za używanie tymczasowego pomieszczenia, nie wykracza rażąco przeciwko zasadom współżycia społecznego i utrzymuje tymczasowe pomieszczenie w niepogorszonym stanie sanitarno-porządkowym i technicznym.

5. Łączny okres wynajmowania pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć 6 miesięcy.

6. Eksmitowany obowiązany jest opróżnić tymczasowe pomieszczenie i zwrócić je do dyspozycji wynajmującego najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

7. Po zakończeniu najmu tymczasowego pomieszczenia eksmitowany zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

DZIAŁ V.

Lokale zamienne

Rozdział 14.

Zasady wynajmowania lokali zamiennych

§ 14. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane z zachowaniem pierwszeństwa w przypadkach i na zasadach wskazanych w ustawie.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego:

- 1) z najemcą lokalu stanowiącego własność Gminy wymagającego opróżnienia w związku z brakiem ekonomicznego uzasadnienia zachowania mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku, albo z powodu udokumentowanej nieopłacalności wykonania przez wynajmującego remontu budynku lub lokalu;
- 2) z najemcą lokalu stanowiącego własność Gminy wymagającego opróżnienia w związku z realizacją inwestycji gminy lub celu publicznego na terenie gminy,
- 3) z najemcą lokalu w gminnej placówce oświatowej wymagającego opróżnienia ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań oświatowych;
- 4) z osobą na rzecz której ustanowiona została służebność mieszkania w budynku stanowiącym własność gminy, w przypadku, gdy zajmowany przez niego lokal jest niezbędny do realizacji zadań własnych Gminy,
- 5) z osobą, która wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru utraciła bezpowrotnie lokal mieszkalny nie należący do mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli posiada odpowiednio niski dochód uprawniający do najmu lokalu socjalnego lub docelowego,
- 6) z najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź, którego zwrotu w stanie opróżnionym żąda właściciel, jeżeli ze względu na niski dochód, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 1 i 2, nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

3. W przypadkach określonych w ust. 2 decyzję o przyznaniu uprawnienia do najmu lokalu zamiennego podejmuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

4. Lokale zamienne, o których mowa w ust. 2, mogą być wynajmowane osobom uprawnionym na podstawie zarządzenia Burmistrza w zasobie lokali socjalnych lub w zasobie lokali docelowych, odpowiednio do wysokości dochodu w gospodarstwach domowych tych osób.

5. W sprawach najmu lokali zamiennych, o których mowa w ust. 2, zastosowanie mają warunki określone w art. 2 ust.1 pkt 6 ustawy.

Rozdział 15.

Zwrot kosztów przeprowadzki

§ 15. 1. Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego wyłącznie w przypadkach określonych w ustawie, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Gmina może pokryć koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego, jeżeli jedynym źródłem utrzymania osoby uprawnionej do lokalu zamiennego są świadczenia otrzymywane z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub wskazany lokal zamienny należy do zasobu lokali socjalnych i jednocześnie uprawnienie następuje na podstawie ust. 2 pkt 1, 2, 4 i 6.

DZIAŁ VI.

Lokale docelowe wynajmowane na czas nieoznaczony

Rozdział 16.

Zasób lokali docelowych wynajmowanych na czas nieoznaczony

§ 16. 1. Pozostałe lokale w zasobie Gminy, które nie są lokalami socjalnymi i lokalami zamiennymi, stanowią zasób lokali docelowych wynajmowanych na czas nieoznaczony.

2. Na lokale docelowe przeznacza się w szczególności samodzielne mieszkania komunalne w budynkach wzniesionych po 1950 roku o średnim i wyższym standardzie, które w swym wyposażeniu posiadają co najmniej trzy z następujących elementów:

- 1) instalację centralnego ogrzewania z zasilaniem zewnętrznym, albo ogrzewanie piecowe na węgiel, lub etazowe ogrzewanie elektryczne bądź gazowe,
- 2) instalację centralnie dostarczanej ciepłej wody użytkowej,
- 3) instalację gazową z zasilaniem z sieci miejskiej.
- 4) sanitariat i łazienkę,

3. Burmistrz może wyodrębnić lokal z zasobu lokali docelowych wynajmowanych na czas nieoznaczony w celu zbycia na rzecz dotychczasowego najemcy lub w przetargu, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. W szczególnych przypadkach uzasadnionych względami społecznymi i racjonalnym gospodarowaniem zasobem Burmistrz może przekwalifikować lokal docelowy spełniający warunki ust. 2 na lokal socjalny w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych.

5. Na pisemny i umotywowany wniosek Zakładu Budynków Komunalnych, Burmistrz w drodze zarządzenia może przeznaczyć lokal docelowy wymagający remontu na cele służące realizacji Programu pomocy mieszkaniowej na rzecz osób, o których mowa w § 23.

6. Na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Burmistrz w drodze zarządzenia może wyodrębnić lokal z zasobu lokali socjalnych lub lokali docelowych na czas oznaczony z przeznaczeniem na mieszkanie chronione dla osoby wskazanej przez tą jednostkę.

Rozdział 17.

Zasady wynajmowania lokali docelowych na czas nieoznaczony.

§ 17. 1. Umowa najmu lokalu docelowego może być zawarta z osobą, która uzyskuje dochód nie wyższy, niż określono w § 4, ust.2, pkt.2 i zamieszkuje w warunkach kwalifikujących ją do uzyskania pomocy mieszkaniowej w oparciu o zasób Miasta Czeladź, określonych w § 6.

2. Realizacja wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu docelowego na czas nieoznaczony następuje w kolejności listy zasadniczej osób uprawnionych do najmu lokali w zasobie Miasta Czeladź, z uwzględnieniem § 18.

3. Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu lokalu docelowego z powodu zadłużenia w opłatach czynszowych, może być zawarta umowa najmu dotychczas zajmowanego lokalu pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia i występowania przesłanek określonych w ust. 1.

4. Za zgodą Burmistrza najemca lokalu może dokonać cesji posiadanych praw i obowiązków najemcy lokalu wynikających z umowy najmu na rzecz wspólnie z nim mieszkających przez okres co najmniej 5 lat zstępnych, wstępnych, pełnoletniego rodzeństwa oraz innych osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu, jeżeli dochód gospodarstwa domowego tych osób nie przekracza granicy określonej w § 4 ust. 2 pkt. 2, pod warunkiem, że najemca zamieszkiwać będzie dalej w zajmowanym lokalu.

Rozdział 18.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu docelowego wynajmowanego na czas nieokreślony

§ 18. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu docelowego przysługuje wnioskodawcy ujętemu na liście zasadniczej, który spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zajmuje lokal socjalny i ze względu na przekroczenie górnej granicy dochodu określonego w § 4, ust.2, pkt 1 nie nabył uprawnień do przedłużenia umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego, o ile nie narusza regulaminu porządku domowego, nie zalega z opłatą należności z tytułu używania lokalu socjalnego lub podjął ich skuteczną spłatę zgodnie z porozumieniem zawartym z wynajmującym w postępowaniu mediacyjnym przeprowadzonym w ramach Programu pomocy w wychodzeniu z długów czynszowych oraz utrzymuje używany lokal socjalny w należytych stanie porządkowo-sanitarnym i technicznym,
- 2) zajmuje bezumownie lokal docelowy po śmierci głównego najemcy lub po opuszczeniu tego lokalu przez głównego najemcę i nie nabył uprawnień do jego najmu z przyczyn określonych w § 19 ust. 5,
- 3) zajmuje bezumownie lokal o szczególnym przeznaczeniu dla osób niepełnosprawnych po śmierci głównego najemcy lub po opuszczeniu przez głównego najemcę i nie legitymuje się orzeczeniem o odpowiednim stopniu niepełnosprawności uprawniającym do zawarcia umowy najmu tego lokalu,
- 4) utracił uprawnienia do zajmowania lokalu o specjalnym przeznaczeniu dla samotnego rodzica wychowującego małe dziecko i nie spełnia wymogów uprawniających do najmu lokalu socjalnego ze względu na wysokość uzyskiwanego dochodu,
- 5) jest osobą niepełnosprawną, legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności wydanym przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności, albo taką osobą niepełnosprawną jest inna osoba objęta wnioskiem,
- 6) posiada na utrzymaniu co najmniej troje małoletnich dzieci,
- 7) po zawarciu związku małżeńskiego zamieszkuje oddzielnie ze współmałżonkiem ze względu na nadmierne zaludnienie lokalu i jednocześnie posiada na utrzymaniu co najmniej jedno małoletnie dziecko i co najmniej jeden ze współmałżonków nie przekroczył 35 roku życia,
- 8) przysposobił lub postanowieniem sądu został ustanowiony rodziną zastępczą dla co najmniej jednego małoletniego dziecka,
- 9) jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym.

2. Najemca, który w związku z brakiem możliwości ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem lokalu docelowego podczas odbywania kary pozbawienia wolności rozwiązał za porozumieniem stron umowę najmu lokalu docelowego i przekazał zajmowany lokal wynajmującemu może nabyć uprawnienie do najmu równorzędnego lub mniejszego lokalu docelowego z zachowaniem pierwszeństwa po opuszczeniu aresztu śledczego lub zakładu karnego.

3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do najemcy, który rozwiązał umowę najmu lokalu docelowego za porozumieniem stron i przekazał zajmowany lokal do dyspozycji wynajmującego na skutek opuszczenia miejsca zamieszkania, w tym wyjazdu za granicę, w związku z wykonywaną pracą lub nauką, albo koniecznością leczenia.

4. Za zgodą Burmistrza, po zasięgnięciu opinii Komisji mieszkaniowej, umowa najmu lokalu docelowego może być zawarta z zachowaniem pierwszeństwa z osobą nie spełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, jeżeli przemawia za tym szczególnie złożona sytuacja życiowa tej osoby.

Rozdział 19.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 19. 1. Umowa najmu lokalu docelowego wynajmowanego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą bliską najemcy, wymienioną w ust. 2, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli spełnia łącznie występujące warunki:

- 1) nieprzerwalnie zamieszkuje w tym lokalu wspólnie z najemcą przez co najmniej 5 ostatnich lat,

- 2) jej uprawnienia do zajmowania lokalu wspólnie z najemcą wynikają z dotychczas obowiązującej umowy najmu,
- 3) jest zameldowana w zajmowanym lokalu na pobyt stały,
- 4) w nowym miejscu zamieszkania najemcy nie ma zapewnionych odpowiednich warunków mieszkaniowych lub za wynajęciem jej zajmowanego lokalu przemawiają szczególne względy społeczne.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, może być przyznane na rzecz następujących osób bliskich najemcy:

- 1) pełnoletnich zstępnych,
- 2) wstępnych,
- 3) pełnoletniego rodzeństwa,
- 4) przysposobionych lub przysposabiających,
- 5) przyjętych przez najemcę na wychowanie na podstawie postanowienia sądu,
- 6) współmałżonków osób wymienionych w pkt. 1 – 5,
- 7) które do czasu opuszczenia lokalu przez najemcę pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Osoba bliska najemcy pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę może być uprawniona do najmu tego lokalu po uprzednim wymeldowaniu najemcy i zakończeniu wiążącego stosunku najmu, jeżeli dochód gospodarstwa domowego tej osoby nie przekracza granicy określonej w § 4 ust. 2 pkt. 2 i nie występują zaległości w opłatach należności za używanie lokalu.

4. W przypadku, gdy lokal docelowy wynajęty małżonkom w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny opuści po rozwiązaniu małżeństwa jeden z małżonków, umowa najmu tego lokalu może być zawarta z pozostałym w nim współmałżonkiem, jeżeli obowiązująca dotychczas umowa najmu została rozwiązana za ich obopólną zgodą i dochód gospodarstwa domowego pozostałego w lokalu małżonka nie przekracza granicy określonej w § 4 ust. 2 pkt. 2 oraz nie występują zaległości z tytułu używania lokalu.

5. Wynajmujący może odmówić zawarcia umowy najmu z osobą, o której mowa w ust. 1, jeżeli powierzchnia lokalu przekracza normatywną powierzchnię użytkową określoną art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych i wskazać inny lokal o mniejszej powierzchni odpowiedniej do struktury gospodarstwa domowego tej osoby;. Umowę najmu mniejszego lokalu zawiera się z zachowaniem pierwszeństwa.

6. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu z osobą pozostałą w lokalu opuszczonym przez najemcę, w szczególności gdy:

- 1) osoby pozostające w lokalu naruszają zasady porządku domowego,
- 2) osoba pozostała w lokalu albo jej małżonek posiadają w całości lub w części tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości położonej na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości, mogących służyć im do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 3) osoba pozostała w lokalu albo jej małżonek zbyli lub przekazali nieodpłatnie w całości lub części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości, który mógł im umożliwić samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 20.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy

§ 20. 1. Lokal docelowy może być wynajęty na czas nieoznaczony osobie bliskiej najemcy, wymienionej w § 19 ust. 2 pkt. 1 - 6, która pozostała w tym lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiła w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) nieprzerwalnie zamieszkiwała z najemcą aż do jego śmierci i w zajmowanym lokalu jest zameldowana na pobyt stały przez co najmniej 3 ostatnie lata,
- 2) nie ma możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w poprzednio zajmowanym lub w innym lokalu,

- 3) dochód jej gospodarstwa domowego nie przekracza granicy określonej w § 4 ust. 2 pkt. 2,
- 4) nie zalega w opłatach należności z tytułu używania lokalu.

2. Za zgodą Burmistrza dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu docelowego z inną osobą pozostałą w tym lokalu po śmierci najemcy, niż wymieniono w ust. 1, jeżeli za wynajęciem jej tego lokalu przemawiają szczególne względy społeczne i wniosek tej osoby został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową.

3. Do osób, o których mowa w ust. 1, postanowienia § 19 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

DZIAŁ VII.

Lokale o specjalnym przeznaczeniu

Rozdział 21.

Zasady wynajmowania lokali docelowych o specjalnym przeznaczeniu dla osób niepełnosprawnych

§ 21.1. W zasobie mieszkaniowym Miasta Czeladź wydziela się lokale docelowe o specjalnym przeznaczeniu dla osób niepełnosprawnych.

2. Na mieszkania dla osób niepełnosprawnych przeznaczają się lokale mieszkalne w budynku przy ul. Szpitalnej 5 w Czeladzi.

3. Do najmu lokalu docelowego o specjalnym przeznaczeniu może być uprawniona osoba o niskim dochodzie w gospodarstwie domowym określonym w § 4 ust. 2 pkt 2, spełniająca łącznie występujące warunki:

- 1) posiada tytuł prawny do zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta Czeladź i zajmowany lokal pozostawi do dyspozycji gminy,
- 2) posiada co najmniej umiarkowany stopień niepełnosprawności potwierdzony orzeczeniem organu właściwego do spraw orzekania o niepełnosprawności i osiągnęła wiek emerytalny lub nie jest w wieku emerytalnym ale posiada znaczny stopień niepełnosprawności,
- 3) nie posiada zaległości w opłatach z tytułu używania dotychczasowego lokalu.

4. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi Burmistrz może przyznać uprawnienie do najmu lokalu o specjalnym przeznaczeniu dla osób niepełnosprawnych na rzecz innej osoby, niż wymienione w ust. 3, jeżeli sytuacja życiowa tej osoby tego wymaga.

5. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 4, może być przyznane po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

6. Osoba pozostała w lokalu o specjalnym przeznaczeniu dla osób niepełnosprawnych po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub po jego śmierci nie nabywa uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu i nawiązania nowego stosunku najmu tego lokalu, chyba że spełnia kryteria określone w ust. 3 pkt 2 i 3.

7. Osoba, która na podstawie dotychczasowej umowy najmu posiadała uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu wspólnie z niepełnosprawnym najemcą i utraciła prawo dalszego używania lokalu z przyczyn określonych w ust. 6 nabywa uprawnienie do najmu innego mieszkania w zasobie lokali docelowych wynajmowanych na czas nieoznaczony, jeżeli w gospodarstwie domowym osiąga niski dochód w granicy określonej w § 4 ust. 2 pkt. 2 i należności z tytułu używania dotychczasowego lokalu regulowała na bieżąco, a także nie naruszała zasad porządku domowego

8. Osobie wymienionej w ust. 7, osiągającej dochód nie przekraczający granicy określonej w § 4 ust. 2 pkt. 1, wynajmujący zapewni lokal socjalny. Dalsze postanowienia ust. 7 stosuje się odpowiednio.

9. Uprawnienie do najmu lokalu socjalnego lub innego lokalu docelowego, o którym mowa w ust. 7 i 8 przysługuje z zachowaniem pierwszeństwa.

Rozdział 22.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych o specjalnym przeznaczeniu dla samotnego rodzica wychowującego małe dziecko

§ 22.1. W zasobie mieszkaniowym Miasta Czeladź wydziela się lokale socjalne o specjalnym przeznaczeniu dla samotnego rodzica wychowującego małego dziecko.

2. Na mieszkania o specjalnym przeznaczeniu dla osób określonych w ust. 1 przeznaczają się lokale socjalne w Domu Samotnego Rodzica przy ul. Szpitalnej 5c w Czeladzi.

3. Do najmu lokalu socjalnego w Domu Samotnego Rodzica może być uprawniona osoba prowadząca gospodarstwo domowe o niskim dochodzie określonym w § 4 ust. 2 pkt 1, spełniająca łącznie występujące warunki:

- 1) zamieszkuje stale na terenie Czeladzi,
- 2) w obecnym miejscu zamieszkania nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych z przyczyn określonych w § 6 lub znalazła się w sytuacji mieszkaniowej uniemożliwiającej dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu ze względu na występowanie co najmniej jednej z następujących przyczyn:
 - a) utratę bezpiecznego miejsca zamieszkania na skutek konfliktów rodzinnych, potwierdzoną opinią asystenta rodzinnego lub policji,
 - b) ciężką chorobę wnioskodawcy, jego dziecka lub członka gospodarstwa domowego, uniemożliwiającą dalsze przebywanie w zajmowanym lokalu, potwierdzoną odpowiednią dokumentacją medyczną,
 - c) występowanie przemocy w rodzinie, potwierdzone orzeczeniem sądu,
 - d) zamieszkiwanie w rodzinie dotkniętej problemami alkoholowymi potwierdzonymi orzeczeniem sądu lub opinią kuratora sądowego lub asystenta rodzinnego Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 3) jest osobą samotnie wychowującą małe dziecko w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych i jednocześnie w chwili złożenia wniosku o najem mieszkania nie ukończyła 35-go roku życia, a wychowywane przez nią małe dziecko nie ukończyło 6-go roku życia.

4. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi Burmistrz może przyznać uprawnienie do najmu lokalu w Domu Samotnego Rodzica na rzecz innej osoby samotnie wychowującej dziecko, niż wymienione w ust. 3, jeżeli sytuacja życiowa tej osoby tego wymaga.

5. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 4, może być przyznane po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

6. Zawarcie umowy najmu lokalu o specjalnym przeznaczeniu w Domu Samotnego Rodzica ma charakter doraźnej pomocy mieszkaniowej dla osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji mieszkaniowej i położeniu życiowym i następuje celem umożliwienia najemcy dokonania własnym staraniem poprawy tej sytuacji w okresie najmu.

7. Umowy najmu lokali w Domu Samotnego Rodzica zawiera się na czas oznaczony do 2 lat, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Umowa najmu może być jednokrotnie przedłużona najemcy na kolejny dwuletni okres wyłącznie w przypadku braku możliwości powrotu do poprzedniego miejsca pobytu lub gdy ze względu na brak możliwości podjęcia pracy nie może on zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu i spełniać będzie warunki § 4 ust. 2 pkt 1. Łączny okres najmu lokalu nie może być dłuższy niż 4 lata.

9. Po zakończeniu najmu lokalu w Domu Samotnego Rodzica wynajmujący nie ma obowiązku zapewnienia najemcy innego lokalu w zasobie Miasta Czeladź, chyba że w procesie kwalifikacyjnym nabędzie on uprawnienia do najmu lokalu socjalnego lub do najmu docelowego lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

10. Osobie, która po zakończeniu najmu lokalu w Domu Samotnego Rodzica nabyła uprawnienie do najmu innego lokalu w zasobie Miasta Czeladź, przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu tego lokalu.

11. Umowa najmu lokalu w Domu Samotnego Rodzica może być rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku ustania przesłanek uprawniających najemcę do dalszego zajmowania lokalu, w szczególności gdy wynajmujący na podstawie wywiadu środowiskowego ustali, że najemca pozostaje w związku małżeńskim lub nieformalnym związku partnerskim i prowadzi wspólne gospodarstwo domowe ze współmałżonkiem lub partnerem i w wyniku tego:

- 1) nie wychowuje samotnie dziecka, lub
- 2) małżonek lub partner używa lokalu w Domu Samotnego Rodzica wspólnie z najemcą, lub
- 3) małżonek lub partner posiada tytuł prawny do samodzielnego lokalu, w którym najemca wraz z wychowywanym dzieckiem może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

12. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu w Domu Samotnego Rodzica z przyczyn określonych w ust. 11 najemca obowiązany jest lokal opróżnić i przekazać wynajmującemu bez prawa pierwszeństwa do najmu lokalu socjalnego, o którym mowa w ust. 10.

DZIAŁ VIII.

Lokale do remontu

Rozdział 23.

Zasady wynajmowania lokali docelowych wymagających remontu

§ 23. 1. Lokale, które nie są wynajmowane jako socjalne lub zamienne, mogą być przeznaczone do realizacji Programu pomocy mieszkaniowej i wynajęte w drodze konkursu ofert.

2. Na lokale służące realizacji Programu pomocy mieszkaniowej mogą być przeznaczone lokale wymagające przeprowadzenia remontu, które pomimo zaoferowania co najmniej pięciu osobom uprawnionym do najmu lokalu docelowego i ujętym na liście zasadniczej osób oczekujących na mieszkanie w zasobie Miasta Czeladź nie zostały wynajęte ze względu na zły stan techniczny i których wynajmujący nie może na bieżąco remontować z przyczyn ekonomicznych. Decyzję o wyborze lokali przeznaczonych do remontu podejmuje Burmistrz w drodze zarządzenia na wniosek Zakładu Budynków Komunalnych.

3. Lokale, o których mowa w ust. 2, mogą być wynajmowane w drodze konkursu ofert na rzecz osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i o niskim dochodzie określonym w § 4 ust. 2 pkt 3 niniejszej uchwały.

4. Do zawarcia umowy najmu wolnego lokalu przeznaczonego do realizacji Programu pomocy mieszkaniowej może być wybrana osoba, która w ramach przeprowadzonego konkursu ofert zadeklarowała wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów w jakimkolwiek czasie lub formie i jednocześnie zadeklaruje najwyższą stawkę czynszu, z zastrzeżeniem ust. 8.

5. Regulamin konkursu ofert na najem lokalu przeznaczonego do remontu oraz skład Komisji Konkursowej określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

6. Minimalny zakres prac remontowych niezbędnych do wykonania w lokalu i minimalną stawkę czynszu określa regulamin konkursu ofert.

7. W konkursie ofert na najem lokalu do remontu nie może uczestniczyć osoba:

- 1) posiadająca zaległości w opłatach należności za używanie dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) wobec której została orzeczona eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź.

8. Prawo pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu do remontu przysługuje osobom ujętym na liście zasadniczej.

9. Ogłoszenia o przeprowadzaniu konkursu ofert na najem lokali do remontu zamieszcza się na stronie internetowej wynajmującego i Urzędu Miasta Czeladź.

DZIAŁ IX.

Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m²

Rozdział 24.

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 24. 1. Wolne lokale socjalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane rodzinom wielodzietnym, wychowującym co najmniej troje małoletnich dzieci i uprawnionym do najmu lokali socjalnych ze względu na niski dochód i niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Wolne lokale docelowe o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane w drodze konkursu ofert na stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z zastrzeżeniem ust. 9.

3. Regulamin konkursu ofert na najem lokalu docelowego o powierzchni przekraczającej 80 m² oraz skład Komisji Konkursowej określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

4. W konkursie ofert na najem lokalu docelowego o powierzchni przekraczającej 80 m² nie może uczestniczyć osoba posiadająca zaspokojone potrzeby mieszkaniowe na terenie miasta Czeladź, której dochód w gospodarstwie domowym przekracza granicę określoną w § 4 ust. 2 pkt. 3.

5. W konkursie ofert, o którym mowa w ust. 2, nie może uczestniczyć osoba posiadająca zaległości w opłatach należności za używanie dotychczas zajmowanego lokalu.

6. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w ust. 2, może być zawarta z osobą, która w konkursie ofert zaoferuje najwyższą stawkę czynszu na 1 m² powierzchni użytkowej.

7. Lokale, o których mowa w ust. 2, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany i podnajmu.

8. Po zakończeniu stosunku najmu lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² nawiązanego na podstawie konkursu ofert, osoby pozostałe w lokalu, które nie nabyły uprawnienia do najmu tego lokalu na podstawie § 19 lub § 20, obowiązane są opuścić lokal i przekazać go wynajmującemu bez prawa do innego lokalu w zasobie Miasta Czeladź.

9. Wolne lokale docelowe o powierzchni przekraczającej 80 m² o niskim standardzie mogą być przekwalifikowane na lokale socjalne i wynajęte na zasadach określonych w ust. 1.

10. Wolne lokale o powierzchni przekraczającej 80 m², które w okresie 6 miesięcy nie zostały wynajęte w drodze konkursu ofert ze względu na brak ofert albo nie zostały wynajęte na lokale socjalne ze względu na brak kandydatów, mogą być przeznaczone na mieszkania chronione lub przeznaczone do sprzedaży, albo wykorzystane w inny sposób. O sposobie zagospodarowania tych lokali decyduje Burmistrz w drodze zarządzenia.

DZIAŁ X.

Lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy

Rozdział 25.

Zasady wynajmowania lokali na czas trwania stosunku pracy

§ 25.1. W mieszkaniowym zasobie Miasta Czeladź wydziela się lokale mieszkalne usytuowane w budynkach oddanych w trwałą zarząd gminnym placówkom oświatowym.

2. Lokale w placówkach oświatowych mogą być wynajmowane na rzecz osób zatrudnionych w szkołach w rozumieniu ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane osobom nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu znajdującego się na terenie miasta Czeladź.

4. Umowy najmu lokali o których mowa w ust. 1 zawiera dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych za zgodą Burmistrza wyrażoną na umotywowany wniosek dyrektora placówki oświatowej lub naczelnika właściwego do spraw oświatowych Wydziału Urzędu Miasta Czeladź.

5. Osobie, z którą rozwiązano umowę najmu lokalu w placówce oświatowej, nie przysługuje prawo najmu innego lokalu w zasobie Miasta Czeladź, chyba że zakończenie najmu wiązać się będzie z przejściem najemcy na emeryturę lub rentę i najemca był zatrudniony w placówce oświatowej w charakterze nauczyciela przez co najmniej 10 ostatnich lat i jednocześnie spełnia kryteria uprawniające do najmu lokalu socjalnego lub docelowego określone niniejszą uchwałą. W przypadku zaistnienia przesłanek do zawarcia umowy, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, osoba opuszczająca lokal w placówce oświatowej nabywa uprawnienie do najmu innego lokalu z zachowaniem pierwszeństwa.

6. Warunki finansowe najmu lokali w placówkach oświatowych odpowiadają warunkom najmu lokali docelowych wynajmowanych na czas nieoznaczony, określonym w odrębnych przepisach.

7. Na wniosek dyrektora placówki oświatowej Burmistrz może wyłączyć lokal wynajmowany na czas trwania stosunku pracy z mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź, jeżeli podstawą zmiany funkcji lokalu są potrzeby dydaktyczne lub gospodarcze placówki.

DZIAŁ XI.
Zamiana lokali
Rozdział 26.

Zasady ogólne dokonywania zamiany lokalu

§ 26. 1. Najemca lokalu docelowego wynajmowanego na czas nieoznaczony może dokonać zamiany zajmowanego lokalu wyłącznie za uprzednią zgodą wynajmującego.

2. Dopuszcza się możliwość odmowy wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) w lokalu objętym w najem w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie;
- 2) najemca posiada zaległości w regulowaniu należności za zajmowany lokal i występuje o zezwolenie na zamianę na lokal o większej powierzchni lub droższy w utrzymaniu,
- 3) najemca na skutek nieprawidłowej eksploatacji doprowadził lokal do złego stanu technicznego lub sanitarno-porządkowego i nie wykazuje zamiaru przywrócenia lokalu do prawidłowego stanu we własnym zakresie lub na własny koszt,
- 4) w stosunku do najemcy lokalu objętego wnioskiem o zamianę wynajmujący wszczął postępowanie w sprawie rozwiązania umowy najmu lub eksmisji,
- 5) istnieje uzasadnione przypuszczenie, że po dokonaniu zamiany najemca będzie zalegać z opłatą należności za używanie lokalu,
- 6) istnieje uzasadnione przypuszczenie, że najemca będzie naruszać zasady regulaminu porządku domowego w nowym miejscu zamieszkania,
- 7) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie odzyskanego w wyniku zamiany lokalu z uwagi na zły stan techniczny, powierzchnię, strukturę lub położenie;

3. Zamianie nie podlegają:

- 1) lokale zamienne,
- 2) lokale socjalne,
- 3) pomieszczenia tymczasowe,
- 4) lokale o powierzchni przekraczającej 80 m²,
- 5) lokale o szczególnym przeznaczeniu dla osób niepełnosprawnych i osób samotnie wychowujących małe dziecko.

Rozdział 27.

Zasady dokonywania zamiany z wynajmującym

§ 27. 1. Zamianie z wynajmującym podlegają wyłącznie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź, utrzymane przez najemcę w prawidłowym stanie technicznym i sanitarno-porządkowym.

2. W trybie zamiany wynajmujący może dostarczyć

3. wnioskodawcy będącemu najemcą lokalu docelowego inny lokal docelowy lub socjalny w zamian za opróżnienie i przekazanie mu przez najemcę lokalu dotychczas zajmowanego.

4. Zamiana z wynajmującym zajmowanego lokalu docelowego na lokal socjalny może być dokonana w przypadku, gdy dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy nie przekracza granicy określonej w § 4 ust. 2 pkt. 1.

5. Zamiana z wynajmującym zajmowanego lokalu docelowego na inny lokal docelowy o większej powierzchni może być dokonana, jeżeli dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy nie przekracza granicy określonej w § 4 ust. 2 pkt. 2.

6. W przypadku zamiany z wynajmującym na równorzędny lub mniejszy lokal docelowy wymogu uzyskiwania dochodu, o którym mowa w ust. 4, nie stosuje się.

7. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu na:

- 1) lokal o większej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na powiększenie liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy, poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia wymagające korzystania z dodatkowej powierzchni,
- 2) lokal równorzędny - ze względu na wiek lub stan zdrowia, albo ze względu na inne przyczyny uzasadnione szczególnymi względami społecznymi,
- 3) o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną lub ze względu na brak możliwości regulowania bieżących należności za dotychczas zajmowany lokal,
- 4) lokal socjalny – ze względu na posiadanie przez najemcę zaległości w opłatach za używanie zajmowanego lokalu i brak możliwości regulowania ich na bieżąco w wymaganej wysokości, jeżeli strony stosunku najmu zawarły porozumienie na tę okoliczność w ramach Programu pomocy w wychodzeniu z długów czynszowych.

8. Dopuszcza się możliwość zamiany jednego lokalu o większej powierzchni na dwa inne lokale o mniejszej powierzchni, jeżeli suma powierzchni mieszkalnej obydwu mniejszych lokali nie będzie większa od powierzchni mieszkalnej lokalu dotychczas zajmowanego i pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdzieli się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe celem poprawy warunków mieszkaniowych tych gospodarstw.

9. Osoby ubiegające się o zamianę z wynajmującym nabywają uprawnienia do najmu lokalu wskazanego przez wynajmującego po uprzednim uzyskaniu pozytywnej oceny kwalifikacyjnej Komisji Mieszkaniowej i ujęciu na liście zasadniczej osób uprawnionych do najmu lokalu w zasobie Miasta Czeladź, z zastrzeżeniem ust. 10.

10. W stosunku do osób wymienionych w ust. 6 pkt 3 i 4 dopuszcza się możliwość zamiany lokalu z wynajmującym także w przypadku, gdy posiadają zadłużenie w opłatach należności za zajmowany lokal, jeżeli w ramach Programu pomocy w wychodzeniu z długów czynszowych zobowiązały się spłacić dług w ratach lub poprzez zamianę należności pieniężnych na świadczenia rzeczowe i z zobowiązania tego wywiązują się należycie.

11. Z osobami, o których mowa w ust. 6 pkt. 2, 3 i 4 umowa najmu może być zawarta po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji mieszkaniowej. Wymogu ujęcia tych osób na liście uprawnionych do najmu mieszkania w zasobie Miasta Czeladź nie stosuje się.

12. Wynajmujący może dokonać zamiany lokalu docelowego na lokal o mniejszej powierzchni zgodnie z porozumieniem zawartym z najemcą w postępowaniu mediacyjnym przeprowadzonym w ramach Programu pomocy w wychodzeniu z długów czynszowych, o ile najemca utrzymuje dotychczas zajmowany lokal w należytych stanie porządkowo-sanitarnym i technicznym oraz nie zachodzą przesłanki do wytoczenia powództwa o rozwiązanie z nim stosunku najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 1 bądź art. 13 ustawy.

13. Wynajmujący może odmówić dokonania zamiany na lokal o większej powierzchni jeżeli przeprowadzona weryfikacja dochodu wnioskodawcy wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów osób objętych wnioskiem.

Rozdział 28.

Zasady dokonywania dobrowolnej zamiany lokali pomiędzy kontrahentami.

§ 28. 1. Najemcy lokali docelowych wynajmowanych na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z kontrahentami, będącymi najemcami innych lokali w zasobie Miasta Czeladź lub w zasobie innych dysponentów, a także będącymi właścicielami lub innymi osobami posiadającymi tytuł prawny do zajmowanego przez siebie lokalu, budynku lub innej nieruchomości, która może stanowić podstawę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemców.

2. Dokonanie dobrowolnej zamiany lokalu pomiędzy kontrahentami jest możliwe po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym w skład zasobu Miasta Czeladź. Zajęcie lokalu objętego zamianą może nastąpić po uprzednim zawarciu umowy najmu.

3. W przypadku, gdy przedmiotem dobrowolnej zamiany pomiędzy kontrahentami jest co najmniej jeden lokal nie wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź, wymagana jest uprzednia wstępna zgoda dysponentów tych lokali.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali pomiędzy kontrahentami jest posiadanie przez kontrahentów tytułów prawnych do zajmowanych lokali oraz złożenie oświadczenia woli dokonania zamiany przez wszystkie pełnoletnie osoby zameldowane w lokalach objętych zamianą.

5. Zgoda wynajmującego na dokonanie zamiany pomiędzy kontrahentami może być udzielona, gdy w wyniku zamiany lokal o większej powierzchni obejmie w najem najemca z większą liczbą osób w gospodarstwie domowym, a lokal o mniejszej powierzchni obejmie najemca z mniejszą liczbą osób w gospodarstwie domowym i jednocześnie za dokonaniem wnioskowanej zamiany przemawiać będzie odpowiednia wysokość dochodów tych gospodarstw uzasadniająca zamianę, o ile nie będą zachodzić przesłanki do odmowy wyrażenia zgody na zamianę, o których mowa w ust. 6.

6. Dopuszcza się możliwość odmowy wyrażenia zgody na zamianę lokali pomiędzy kontrahentami, w szczególności gdy:

- 1) kontrahenci nie posiadają lub nie udokumentują posiadania tytułu prawnego do lokalu dotychczas zajmowanego,
- 2) kontrahent zajmujący lokal nie wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź nie legitymuje się co najmniej 3-letnim zameldowaniem w tym lokalu na pobyt stały i jednocześnie posiadaniem tytułu prawnego do tego lokalu przez okres co najmniej 3 lat,
- 3) kontrahent zajmujący lokal nie wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta Czeladź nie legitymuje się terminowym regulowaniem bieżących należności za używanie tego lokalu przez okres co najmniej 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zamianę; na potwierdzenie regulowania należności za zajmowany lokal wnioskodawca może okazać książeczkę opłat czynszowych i za media lub odpowiednie zaświadczenie dysponenta lokalu;
- 4) kontrahent zajmujący lokal nie wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź i ubiegający się o objęcie w najem lokalu docelowego w drodze zamiany nie legitymuje się niskim dochodem, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt. 2,
- 5) najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź nie uregulował w pełni zaległych lub bieżących należności za używanie lokalu;
- 6) zamiana lokali spowoduje znaczne pogorszenie sytuacji mieszkaniowej jednego z najemców w taki sposób, że w lokalu objętym zamianą zaistnieje nadmierne zaludnienie lub lokal ten będzie nieodpowiedni ze względu na wymogi zdrowotne najemcy lub innych osób w jego gospodarstwie domowym,
- 7) kontrahent wnioskujący o objęcie w najem lokalu wchodzącego w skład zasobu Miasta Czeladź posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku lub innej nieruchomości, która mogłaby stanowić podstawę do zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Rozdział 29. **Bank zamian**

§ 29.1. Wynajmujący prowadzi bank zamian, umożliwiającą rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych pomiędzy kontrahentami.

2. Do prowadzenia banku zamian wynajmujący wykorzystuje oferty złożone przez oferentów poszukujących kontrahenta do dokonania dobrowolnej zamiany, zawierające:

- 1) oświadczenie oferenta o wyrażeniu zgody na udostępnianie jego danych osobowych zawartych w ofercie, w tym dotyczących należności za zajmowany przez niego lokal,
- 2) potwierdzenie posiadania przez oferenta tytułu prawnego do zajmowanego lokalu zgłoszonego do zamiany.

3. Oferty zamiany mieszkań udostępniane są na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego oraz na jego stronie internetowej przez 6 miesięcy od daty opublikowania.

4. Za umieszczanie ofert w banku zamian wynajmujący nie pobiera opłat.

5. Złożenie oferty zamiany lokalu poprzez bank zamian nie zwalnia oferenta od czynności poszukiwania kontrahenta we własnym zakresie lub poprawy warunków mieszkaniowych w inny sposób.

6. Złożenie do banku zamian oferty zamiany lokalu przez najemcę lokalu należącego do zasobu Miasta Czeladź nie wyklucza możliwości wystąpienia z wnioskiem o zamianę z wynajmującym. Z dniem zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego przez wynajmującego do zamiany oferta najemcy złożona do banku zamian podlega wycofaniu.

7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za publikowanie nieprawdziwych danych podanych przez oferenta.

DZIAŁ XII.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

Rozdział 30.

Zasady ogólne

§ 30. 1. Pomocy mieszkaniowej w oparciu o zasób mieszkaniowy Miasta Czeladź udziela Burmistrz, w imieniu którego działa na podstawie upoważnienia Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi.

2. W sprawach o udzielenie pomocy mieszkaniowej postępowanie prowadzi się na podstawie pisemnych wniosków osób ubiegających się o mieszkanie w zasobie Miasta Czeladź, złożonych na odpowiednich formularzach.

3. Osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową zobowiązane są do złożenia wniosku o najem lokalu wraz z dokumentacją potwierdzającą spełnienie odpowiednich warunków określonych przepisami lub uchwałą, uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu w zasobie Miasta Czeladź.

4. Do wniosku o najem lokalu wnioskodawca obowiązany jest dołączyć dokumenty potwierdzające jego warunki bytowe, w tym mieszkaniowe, dochodowe, zdrowotne i inne podane w uzasadnieniu wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej.

5. W przypadku uzasadnionego braku możliwości udokumentowania danych podanych we wniosku dopuszcza się możliwość potwierdzenia ich przez wnioskodawcę w formie oświadczenia złożonego pod sankcją odpowiedzialności karnej.

6. Wykazanie przez wnioskodawcę nieprawdziwych danych mających wpływ na sposób rozstrzygnięcia jego wniosku o najem mieszkania, albo zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą lub niezbędnym do prawidłowej oceny faktycznej sytuacji mieszkaniowej i finansowej wnioskodawcy, może skutkować odstąpieniem od realizacji wniosku.

7. Do wniosku o najem lokalu wnioskodawca dołącza oświadczenia wszystkich pełnoletnich osób ujętych we wniosku o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych oraz na pozyskiwanie przez wynajmującego wszelkich informacji w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego i realizacji wniosku.

8. Wnioski o udzielenie pomocy mieszkaniowej przyjmuje, rejestruje i wstępnie weryfikuje właściwy do spraw najmu lokali wydział Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi..

9. Rejestracji podlegają wnioski złożone w kancelarii Zakładu Budynków Komunalnych, zawierające kompletne dane niezbędne do rozpatrzenia sprawy w procesie kwalifikacyjnym.

10. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub niezłożone zostały wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wnioskodawcy wyznacza się dodatkowy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie przez wnioskodawcę powyższego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

11. Począwszy od daty złożenia wniosku wnioskodawcy są zobowiązani do bieżącego informowania wynajmującego o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za skutecznie doręczoną.

Rozdział 31.

Wnioski o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów

§ 31. 1. Wniosek z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz niskich dochodów powinien obejmować małżonka oraz wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępczą, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym wspólnym pożyciu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające.

3. Obowiązek objęcia wnioskiem małżonka wyłącza udokumentowanie jednej z następujących przesłanek:

- 1) separacja orzeczona prawomocnym wyrokiem sądu,
- 2) stosowanie przez małżonka przemocy udokumentowanej orzeczeniem sądu,
- 3) prowadzenie przez małżonka odrębnego gospodarstwa domowego w innym lokalu przez co najmniej 3 lata, o ile pomiędzy małżonkami zniesiona została ustawowa wspólność majątkowa.

4. Warunkiem złożenia wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej jest wykazanie przez wnioskodawcę:

- 1) faktycznego zamieszkiwania na terenie Miasta Czeladź,
- 2) posiadanych warunków mieszkaniowych w chwili złożenia wniosku i w okresie ostatnich trzech lat, z jednoczesnym określeniem warunków zamieszkiwania jego małżonka i wszystkich osób objętych wnioskiem, jeżeli zamieszkują w odrębnym lokalu,
- 3) tytułów prawnych do zajmowania innych lokali mieszkalnych posiadanych przez wnioskodawcę, jego małżonka oraz pozostałych członków jego gospodarstwa domowego ujętych we wniosku,
- 4) miesięcznego dochodu, jaki wnioskodawca uzyskiwał wraz z osobami objętymi wnioskiem w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

5. Wnioskodawca określa warunki mieszkaniowe według posiadanego miejsca zameldowania, a w przypadku braku miejsca zameldowania, według miejsca faktycznego zamieszkiwania lub pobytu. Wykazanie sytuacji mieszkaniowej obejmuje również małżonka mieszkającego osobno i inne osoby ujęte we wniosku.

6. W przypadku posiadania przez wnioskodawcę odrębnego miejsca faktycznego zamieszkania od miejsca zameldowania, wnioskodawca wykazuje warunki mieszkaniowe w obydwu lokalach. Warunek ten dotyczy również małżonka wnioskodawcy i innych osób ujętych we wniosku..

7. Wynajmujący może w toku czynności administracyjnych dokonać sprawdzenia danych podanych przez wnioskodawcę, w szczególności w zakresie:

- 1) tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości, w których wnioskodawca był zameldowany w latach poprzednich oraz tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości przysługujących zstępny, wstępny i rodzeństwu wnioskodawcy oraz jego małżonka,
- 2) występowania zachowań wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem niezgodnych z zasadami porządku domowego,
- 3) sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawcy, jego małżonka i osób ujętych przez niego we wniosku.

Rozdział 32.

Wnioski o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego lub o ponowne nawiązanie stosunku najmu po wygaśnięciu umowy zawartej na czas oznaczony

§ 32. 1. Wniosek o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres wnioskodawca obowiązany jest złożyć przed terminem zakończenia obowiązującego stosunku najmu.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien obejmować wszystkie osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania na podstawie dotychczasowej umowy, o ile nie zaspokoili swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu.

3. We wniosku o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego zawartej na czas oznaczony wnioskodawca obowiązany jest wykazać sytuację rodzinną i finansową wszystkich pełnoletnich członków jego gospodarstwa domowego uzasadniającą zawarcie umowy zajmowanego lokalu na następny okres, z jednoczesnym przedstawieniem zaświadczeń o wysokości dochodu uzyskanego ze wszystkich źródeł w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

4. Do wniosku o przedłużenie najmu lokalu socjalnego na następny okres wnioskodawca obowiązany jest dołączyć oświadczenia wszystkich osób uprawnionych do wspólnego z nim zamieszkiwania w zajmowanym lokalu o braku możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu.

5. Dane wykazane przez wnioskodawcę we wniosku podlegają sprawdzeniu przez wynajmującego, w szczególności w zakresie:

- 1) prawidłowości obliczenia dochodu wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego,
- 2) daty obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego,
- 3) faktycznego zamieszkiwania w wynajmowanym lokalu socjalnym przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby ujęte we wniosku i uprawnione do zajmowania lokalu na podstawie dotychczas obowiązującej umowy uprawniającej do używania lokalu,
- 4) prawidłowego wywiązywania się przez najemcę z obowiązków regulowania należności za wynajmowany lokal socjalny,
- 5) prawidłowego wywiązywania się przez najemcę z obowiązku utrzymania wynajmowanego lokalu socjalnego w należyтым stanie technicznym i porządkowo-sanitarnym oraz stosowania się do zasad regulaminu porządku domowego.

6. Przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres następuje w drodze aneksu do umowy i nie wymaga oceny kwalifikacyjnej Komisji Mieszkaniowej i ujęcia wnioskodawcy na liście zasadniczej osób uprawnionych do najmu mieszkania w zasobie Miasta Czeladź, chyba że zaistnieją wątpliwości co do zasadności przedłużenia najmu.

7. Wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego po wygaśnięciu dotychczasowej umowy może być złożony w przypadku braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy i osób wspólnie z nim zamieszkujących we własnym zakresie, z zastrzeżeniem ust. 10 i 11.

8. W sprawach dotyczących wniosków, o których mowa w ust. 7 postanowienia ust. 2 – 5 stosuje się odpowiednio.

9. Zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego zajmowanego bezumownie po wygaśnięciu dotychczasowej umowy wymaga uzyskania pozytywnej oceny kwalifikacyjnej Komisji Mieszkaniowej. Wymogu ujęcia wnioskodawcy na liście osób uprawnionych do najmu lokalu w zasobie Gminy nie stosuje się.

10. W przypadku, gdy sytuacja rodzinna wnioskodawcy zajmującego lokal bezumownie po wygaśnięciu dotychczasowej umowy najmu ulegnie zmianie w sposób uniemożliwiający wynajęcie mu zajmowanego lokalu na dalszy okres, wnioskodawcy przysługuje prawo złożenia wniosku o najem innego lokalu na zasadach określonych w § 31.

11. W przypadku, gdy sytuacja rodzinna wnioskodawcy zajmującego lokal bezumownie po wygaśnięciu umowy zawartej na czas oznaczony ulegnie zmianie w sposób powodujący występowanie nadmiernego zaludnienia w tym lokalu, a wnioskodawca pozostawać będzie w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego ze względu na niski dochód, może on złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu zajmowanego lokalu, jeżeli załączy oświadczenie woli używania go pomimo nadmiernego zaludnienia.

Rozdział 33.

Wnioski o udzielenie pomocy mieszkaniowej z zachowaniem pierwszeństwa

§ 33. 1. Wniosek o udzielenie pomocy mieszkaniowej z zachowaniem pierwszeństwa przysługuje osobie uprawnionej w procesie kwalifikacyjnym do najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta Czeladź i ujętej na liście osób oczekujących na mieszkanie w tym zasobie.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, wnioskodawca dołącza dokumenty potwierdzające warunki uzasadniające zawarcie z nim umowy najmu wnioskowanego lokalu w trybie wcześniejszym niż wynika to z kolejności listy oraz potwierdzające spełnienie wymogów kwalifikacyjnych, określonych niniejszą uchwałą.

3. Do wniosków, o których mowa w ust. 1, zastosowanie mają przepisy określające tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów.

4. Wnioski o udzielenie pomocy mieszkaniowej z zachowaniem pierwszeństwa podlegają ocenie kwalifikacyjnej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 34.

Tryb weryfikacji wniosków.

§ 34. 1. Wstępnej merytorycznej weryfikacji wniosku o najem lokalu dokonuje właściwy do spraw najmu lokali wydział Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi.

2. Wstępna weryfikacja wniosku dokonywana jest w oparciu o całokształt informacji oraz dokumentacji przedstawionej przez wnioskodawcę oraz o dane uzyskane w wyniku sprawdzenia wniosku, w tym m. in. wynikające z ewidencji ludności, rejestru właścicieli nieruchomości, jednostki organizacyjnej do spraw pomocy społecznej, policji.

3. W postępowaniu weryfikacyjnym ocenie podlega kompletność i prawdziwość danych wykazanych przez wnioskodawcę we wniosku, w szczególności dotyczących dochodu, faktycznego zamieszkiwania na terenie Miasta Czeladź, warunków mieszkaniowych oraz socjalno-bytowych wszystkich osób objętych wnioskiem.

4. W przypadku, gdy wnioskodawca pozostaje w związku małżeńskim, weryfikacji podlegają zarówno dane wnioskodawcy, jak i jego małżonka, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. Weryfikacją objęte są również dane małżonków osób ujętych we wniosku o najem lokalu, chociażby nie byli objęci wnioskiem, nie zamieszkiwali lub nie byli zameldowani w lokalu dotychczas zajmowanym przez wnioskodawcę, chyba że zachodzą odpowiednio przesłanki określone w ust. 6.

6. Weryfikacji nie podlega sytuacja mieszkaniowa i materialna małżonka wnioskodawcy, jeżeli o najem lokalu wnioskodawca ubiega się w celu zaspokojenia wyłącznie jego własnych potrzeb mieszkaniowych wynikających z powodu występowania przemocy w rodzinie udokumentowanej prawomocnym orzeczeniem sądowym, a której sprawcą jest małżonek nie objęty wnioskiem, albo gdy małżonkowie pozostają w formalnie orzeczonej przez sąd separacji, albo gdy istniejąca pomiędzy małżonkami ustawowa wspólność majątkowa została zniesiona i małżonek prowadzi osobne gospodarstwo domowe przez co najmniej 3 lata.

7. W przypadku stwierdzenia braków formalnych w zakresie danych niezbędnych do dokonania kwalifikacji wniosku wnioskodawcę wzywa się do niezwłocznego uzupełnienia wymaganych danych w wyznaczonym do tego terminie.

8. Na podstawie wstępnej weryfikacji wniosku sporządza się arkusz kwalifikacyjny, określający spełnianie przez wnioskodawcę kryteriów uprawniających do najmu lokalu, określonych niniejszą uchwałą.

9. Arkusz kwalifikacyjny wraz z całością dokumentów złożonych przez wnioskodawcę oraz uzyskanych w procesie weryfikacyjnym stanowi podstawę do dokonania oceny kwalifikacyjnej wniosku przez Komisję Mieszkaniową.

10. W przypadku stwierdzenia złożenia przez wnioskodawcę informacji lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych o faktycznej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej w zakresie wymaganym do dokonania kwalifikacji wniosku, w arkuszu kwalifikacyjnym zamieszcza się adnotację o zasadności odstąpienia od rozpatrzenia wniosku.

11. W przypadku nieuzupełnienia przez wnioskodawcę braków formalnych w wyznaczonym terminie w arkuszu kwalifikacyjnym zamieszcza się adnotację o braku możliwości rozpatrzenia wniosku.

Rozdział 35.

Tryb kwalifikacji wniosków

§ 35. 1. Wnioski o najem lokalu, z wyłączeniem wniosków o zezwolenie na dokonanie zamiany lokali pomiędzy kontrahentami, rozpatruje się w procesie kwalifikacyjnym odbywanym po zakończeniu każdego kwartału kalendarzowego. W szczególnych przypadkach wynajmujący może zwołać doraźne posiedzenie kwalifikacyjne Komisji mieszkaniowej.

2. Procesem kwalifikacyjnym objęte są wnioski złożone w okresie od pierwszego do ostatniego dnia danego kwartału kalendarzowego.

3. Decyzję kwalifikacyjną podejmuje dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi lub upoważniony przez niego pracownik na podstawie oceny kwalifikacyjnej wniosku dokonanej przez Komisję Mieszkaniową. Komisja Mieszkaniowa pełni funkcję rolę organu opiniodawczego i doradczego. Skład Komisji Mieszkaniowej, zakres kompetencji i regulamin działania określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

4. Rozpatrując wnioski Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny, czy potrzeby mieszkaniowe wnioskodawcy i wszystkich członków gospodarstwa domowego objętych wnioskiem nie mogą być zaspokojone we własnym zakresie oraz czy ich dochód uzasadnia przyznanie uprawnienia do najmu wnioskowanego lokalu, a także czy zachodzą inne przesłanki uzasadniające udzielenie pomocy mieszkaniowej.

5. Ocenie kwalifikacyjnej podlegają warunki dochodowe i mieszkaniowe wszystkich osób ujętych we wniosku. Jeżeli wnioskodawca ujął we wniosku osoby nie mieszkające dotychczas wspólnie z nim, ocenie podlegają warunki mieszkaniowe tych osób w lokalu, w którym zamieszkują.

6. Przed podjęciem rozstrzygnięcia kwalifikacyjnego Komisja Mieszkaniowa dokonuje analizy wszystkich danych podanych we wniosku z uwzględnieniem załączonej do wniosku dokumentacji.

7. W przypadku wystąpienia wątpliwości co do sposobu rozstrzygnięcia wniosku Komisja Mieszkaniowa może dokonać sprawdzenia warunków mieszkaniowych lub socjalno-bytowych wnioskodawcy w miejscu jego zamieszkania, a w przypadku osobnego zamieszkiwania jego małżonka bądź innych osób ujętych we wniosku, także w miejscu ich zamieszkiwania.

8. O konieczności osobistego udostępnienia mieszkania przez wnioskodawcę w celu sprawdzenia jego warunków mieszkaniowych lub sytuacji socjalno-bytowej zawiadamia się wnioskodawcę z odpowiednim wyprzedzeniem. Nieudostępnienie lokalu przez wnioskodawcę lub jego nieusprawiedliwiona nieobecność podczas wizji może być podstawą odmowy przyznania mu uprawnienia do najmu lokalu w zasobie Miasta Czeladź.

9. W przypadku stwierdzenia konieczności uzupełnienia wniosku o dodatkowe informacje wymagane do prawidłowej oceny sytuacji mieszkaniowej, materialnej lub socjalno-bytowej wnioskodawcy bądź innych osób ujętych we wniosku, Komisja Mieszkaniowa może pozostawić wniosek bez rozpatrzenia do następnego posiedzenia kwalifikacyjnego i nakazać uzupełnienie wymaganych danych do tego czasu. Ocenę kwalifikacyjną wydaje się z datą uzupełnienia wymaganych dokumentów. Nieuzupełnienie wymaganych danych z winy wnioskodawcy może być podstawą do odmowy przyznania uprawnienia do najmu wnioskowanego lokalu.

10. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wniosek w sposób pozytywny lub negatywny. W przypadku negatywnej opinii zobowiązana jest swoje stanowisko uzasadnić odpowiednim wpisem w arkuszu kwalifikacyjnym.

11. Komisja Mieszkaniowa może pozytywnie zaopiniować wniosek, w którym wnioskodawca nie wykaże, że spełnia wszystkie wymagane kryteria uprawniające do najmu lokalu określone uchwałą, jeżeli za udzieleniem mu pomocy mieszkaniowej przemawia jego szczególnie trudna sytuacja socjalno-bytowa bądź inne względy społeczne.

12. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku Komisja Mieszkaniowa określa kategorię lokalu, do którego najmu wnioskodawca może być uprawniony.

13. Wydaną ocenę kwalifikacyjną po rozpatrzeniu wniosku członkowie Komisji Mieszkaniowej potwierdzają własnoręcznym podpisem w arkuszu kwalifikacyjnym, załączanym do akt sprawy.

14. W przypadku rozbieżnego stanowiska Komisji Mieszkaniowej i Dyrektora w sprawie kwalifikacji wniosku ostatecznego rozstrzygnięcia dokonuje Zastępca Burmistrza Miasta do spraw komunalnych.

15. O sposobie rozstrzygnięcia wniosku wnioskodawcę zawiadamia się pisemnie.

16. W przypadku odmowy przyznania wnioskodawcy uprawnienia do najmu lokalu w zasobie Miasta Czeladź w zawiadomieniu o sposobie rozstrzygnięcia wniosku zamieszcza się merytoryczne uzasadnienie wraz z klauzulą o możliwości wniesienia odwołania.

17. W przypadku nie wniesienia odwołania przez wnioskodawcę w terminie decyzja kwalifikacyjna Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych stanowi ostateczne rozstrzygnięcie wniosku.

Rozdział 36.

Tryb odwoławczy

§ 36. 1. Wnioskodawcy, który w procesie kwalifikacyjnym nie uzyskał uprawnienia do najmu lokalu w zasobie Miasta Czeladź przysługuje prawo wniesienia odwołania do Komisji Odwoławczej wyłącznie w przypadku podjęcia decyzji kwalifikacyjnej z naruszeniem zasad określonych niniejszą uchwałą lub innych przepisów prawa.

2. Odwołanie przysługuje w terminie 7 dni od daty podjęcia zawiadomienia o sposobie rozpatrzenia wniosku; odwołanie wniesione z uchybieniem terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie podlega rozpatrzeniu.

3. Wnioskodawca wnosi odwołanie za pośrednictwem Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi.

4. W skład Komisji Odwoławczej wchodzi Burmistrz, Zastępca Burmistrza do spraw komunalnych, Zastępca Burmistrza do spraw społecznych. W posiedzeniach Komisji Odwoławczej uczestniczą Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych i Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej.

5. Komisja Odwoławcza podejmuje ostateczną decyzję w sprawie kwalifikacji wniosku w składzie co najmniej dwóch członków.

6. Ostateczne rozstrzygnięcie wniosku przez Komisję Odwoławczą następuje w formie pisemnej na odpowiednim arkuszu kwalifikacyjnym podpisanym przez wszystkich jej członków dokonujących rozstrzygnięcia; arkusz kwalifikacyjny z ostateczną decyzją w sprawie rozstrzygnięcia wniosku przez Komisję Odwoławczą zamieszcza się w aktach sprawy.

7. Ostateczne rozstrzygnięcie wniosków w trybie odwoławczym kończy proces kwalifikacyjny.

8. O sposobie ostatecznej kwalifikacji wniosku wynajmujący zawiadamia wnioskodawcę pisemnie.

DZIAŁ XIII.

Tryb załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

Rozdział 37.

Tryb realizacji wniosków

§ 37. 1. Po zakończeniu procesu kwalifikacji wniosków, wnioskodawcy, którym przyznano uprawnienie do najmu wnioskowanego lokalu zostają ujęci na liście zasadniczej osób uprawnionych do najmu mieszkania w zasobie Miasta Czeladź w kolejności odpowiadającej dacie wniesienia wniosku.

2. Lista, o której mowa w ust. 1, potwierdzona za zgodność z ustaleniami w procesie kwalifikacyjnym przez Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi i Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej, wymaga zatwierdzenia przez Burmistrza Miasta Czeladź.

3. Lista zasadnicza podlega realizacji po uprzednim zatwierdzeniu jej przez Burmistrza.

4. Lista osób uprawnionych do najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta Czeladź jest jawna i podlega opublikowaniu w siedzibie Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi i na jego stronie internetowej przez 30 dni kalendarzowych celem poddania decyzji kwalifikacyjnych kontroli społecznej. Wszelkie zastrzeżenia co do zasadności decyzji podjętych w procesie kwalifikacyjnym i ujęcia wnioskodawcy na liście zasadniczej mogą być zgłaszane wynajmującemu w terminie do 30 dni od daty opublikowania listy.

5. Umowa najmu lokalu może być zawarta z wnioskodawcą ujętym na liście, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Wymogu, określonego w ust. 5, nie stosuje się do najmu lokali:

- 1) zamiennych,
- 2) zawieranych w trybie art. 691 K.c.,
- 3) docelowych obejmowanych w najem w wyniku zezwolenia na zamianę pomiędzy kontrahentami,
- 4) o powierzchni ponad 80 m² wynajmowanych w trybie konkursu ofert,
- 5) do remontu wynajmowanych w trybie konkursu ofert,
- 6) równorzędnych lub mniejszych wynajmowanych w trybie zamiany z wynajmującym.

7) lokali socjalnych obejmowanych w najem w drodze zamiany z wynajmującym zajmowanego lokalu docelowego w związku z posiadaniem przez najemcę zaległości w opłatach za używanie lokalu i brakiem możliwości regulowania przez niego bieżących należności z tego tytułu, o ile do zamiany zobowiązał się on w drodze porozumienia z wynajmującym zawartego w postępowaniu mediacyjnym przeprowadzonym w ramach Programu pomocy w wychodzeniu z długów czynszowych,

8) lokali socjalnych, których najem następuje na zasadzie kontynuacji poprzedniego stosunku najmu zakończonych wygaśnięciem umowy po upływie terminu, na który została zawarta.

7. Ujęcie wnioskodawcy na liście osób oczekujących na mieszkanie w zasobie Miasta Czeladź nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

8. Wnioskodawcy ujętemu na liście oraz osobie objętej wnioskiem nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za brak propozycji zawarcia umowy najmu w określonym przez tą osobę terminie.

9. W okresie oczekiwania na złożenie oferty najmu lokalu wnioskodawca ujęty na liście obowiązany jest co kwartał, najpóźniej do 10 dnia miesiąca następującego po zakończeniu każdego kwartału kalendarzowego, potwierdzać własnoręcznym podpisem zamiar dalszego oczekiwania na wnioskowany lokal i składać we właściwym do spraw najmu lokali Wydziale Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi zaświadczenia o dochodzie uzyskanym w danym kwartale przez wszystkie osoby objęte wnioskiem oraz zawiadomienia o zmianie warunków mieszkaniowych i rodzinnych. W przypadku zmiany stanu cywilnego wnioskodawcy ujętego na liście albo także w przypadku powiększenia rodziny o urodzone dziecko, wnioskodawca obowiązany jest dokonać odpowiedniej zmiany we wniosku i przedłożyć warunki mieszkaniowe i materialne małżonka celem dokonania przeliczenia dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego.

10. Obowiązek, o którym mowa w ust. 9 wnioskodawca wypełnia do czasu zawarcia umowy najmu lokalu.

11. Niedopełnienie przez wnioskodawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 9, za dany kwartał kalendarzowy uważa się za odstąpienie przez niego od dalszego oczekiwania na najem lokalu i powoduje skreślenie wnioskodawcy z listy bez uprzedniego upomnienia. Skreślenia wnioskodawcy z listy opiniuje Komisja Mieszkaniowa na posiedzeniu kwalifikacyjnym, następującym zgodnie z przyjętym uchwałą trybem kwalifikacyjnym po zakończeniu kwartału. Decyzję o skreśleniu wnioskodawcy z listy podejmuje Dyrektor na podstawie opinii Komisji Mieszkaniowej.

12. Od decyzji o skreśleniu z listy z przyczyn określonych w ust. 11, wnioskodawcy przysługuje tryb odwoławczy określony w § 38 niniejszej uchwały.

13. Lista osób uprawnionych do najmu lokalu w danym roku kalendarzowym weryfikowana jest co kwartał po zakończeniu trybu odwoławczego przewidzianego dla każdorazowego procesu kwalifikacyjnego wniosków złożonych w danym kwartale i realizowana jest zgodnie z kolejnością jej ustalenia w oparciu o lokale odzyskane do ponownej dyspozycji wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 17.

14. Podczas oczekiwania na najem lokalu wnioskodawca ujęty na liście może ubiegać się w zwykłej formie pisemnej o zmianę dokonanej kwalifikacji na lokal innej kategorii lub o przyznanie uprawnienia do pierwszeństwa najmu lokalu i zawarcie umowy najmu w trybie wcześniejszym niż wynika to z kolejności listy zasadniczej. Do wniosku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, wnioskodawca obowiązany jest dołączyć dokumenty potwierdzające zasadność przyznania mu pierwszeństwa najmu lokali lub zmianę kwalifikacji wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnianie wymogów uprawniających go do najmu wnioskowanego lokalu.

15. Wniosek, o którym mowa w ust. 14, wymaga oceny kwalifikacyjnej Komisji Mieszkaniowej i zachowania trybu kwalifikacyjnego oraz odwoławczego, określonego uchwałą.

16. Zmiana kwalifikacji wniosku następuje bez zmiany pozycji wnioskodawcy na liście zasadniczej.

17. W przypadku przyznania wnioskodawcy uprawnienia do pierwszeństwa najmu lokalu i zawarcia umowy najmu w trybie wcześniejszym niż wynika to z kolejności listy, wnioskodawca ujęty jest dodatkowo na liście priorytetowej, która realizowana jest zgodnie z kolejnością jej ustalenia. Lista priorytetowa podlega zatwierdzeniu i opublikowaniu na zasadach przyjętych dla realizacji i publikacji listy zasadniczej. Lista priorytetowa i zasadnicza realizowane są naprzemiennie w stosunku 1:1 w oparciu o lokale odzyskane do ponownej dyspozycji wynajmującego.

18. O przystąpieniu do realizacji wniosku wynajmujący zawiadamia wnioskodawcę i składa mu pisemną ofertę najmu lokalu zgodnie z dokonaną kwalifikacją.

19. Z wnioskodawcą, który wyrazi wolę przyjęcia oferty najmu lokalu, zawiera się umowę najmu tego lokalu, jeżeli sytuacja mieszkaniowa i materialna wnioskodawcy nadal uprawniać go będzie do najmu lokalu w zasobie Miasta Czeladź odpowiadającego przyznanej kategorii.

20. Celem dokonania przez wynajmującego ostatecznej weryfikacji wniosku potwierdzającej zasadność zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu wnioskowanego lokalu, wnioskodawca obowiązany jest przedłożyć dokumenty na potwierdzenie dochodu i sytuacji mieszkaniowej, w jakiej się znajduje wraz z osobami objętymi wnioskiem.

21. Spełnianie warunków uprawniających wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu zgodnie z dokonaną kwalifikacją wynajmujący potwierdza w ostatecznym arkuszu kwalifikacyjnym, zatwierdzonym przez Dyrektora.

22. W przypadku zmiany warunków rodzinnych, mieszkaniowych lub materialnych wnioskodawcy w sposób budzący wątpliwość co do zasadności zawarcia umowy najmu lokalu zgodnie z wcześniejszą kwalifikacją, umowa najmu z wnioskodawcą może być zawarta po uprzednim przeprowadzeniu ponownego procesu kwalifikacyjnego i uzyskania pozytywnej oceny kwalifikacyjnej Komisji Mieszkaniowej.

23. Umowa najmu lokalu zawierana z wnioskodawcą uprawnia do wspólnego z nim zamieszkania wszystkie osoby objęte wnioskiem.

24. W przypadku, gdy podczas oczekiwania na najem lokalu związek małżeński wnioskodawcy ulegnie rozwiązaniu, wnioskodawca traci uprawnienia do zawarcia umowy najmu, chyba że były współmałżonek wnioskodawcy zrzeknie się swego uprawnienia do wspólności najmu na rzecz wnioskodawcy w drodze pisemnego oświadczenia woli złożonego wynajmującemu i wnioskodawca spełniać będzie nadal wymagane kryteria uprawniające do najmu na podstawie odpowiednich przepisów ustawy lub niniejszej uchwały.

DZIAŁ XIV.

Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe

Rozdział 38.

Zmiany w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobie Gminy Czeladź na lata 2014-2018

§ 38. W Uchwale Nr LXXIII/1090/2014 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 7 lipca 2014r w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czeladź na lata 2014-2018, wprowadza się następujące zmiany:

1) w załączniku do uchwały, w Rozdziale IV „Zasady polityki czynszowej” ustęp 26 „Zasad ustalania czynszów oraz warunków obniżania czynszów” otrzymuje brzmienie:

„26. Obniżka czynszu przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 110% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. Przez dochód należy rozumieć dochód określony ustawą o dodatkach mieszkaniowych. Przez najniższą emeryturę na leży rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;”;

2) w załączniku do uchwały, w Rozdziale IV „Zasady polityki czynszowej” ustęp 28 „Zasad ustalania czynszów oraz warunków obniżania czynszów” otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 40. Tracą moc obowiązującą:

- 1) Uchwała Nr XXXVIII/529/2004 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) Uchwała Nr XL/601/2004 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 25 listopada 2004r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVIII/529/2004 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

- 3) Uchwała Nr XXXIII/420/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVIII/529/2004 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) Uchwała Nr LXII/1091/2010 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 28 stycznia 2010r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVIII/529/2004 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 5) Uchwała Nr XXXI/461/2012 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 21 czerwca 2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVIII/529/2004 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Czeladzi

mgr Zofia Bazańska

Załącznik
do Uchwały Nr XV/224/2015
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 24 września 2015 r.

„28. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się wg poniższej tabeli:

Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym
20%	do 80% najniższe emerytury	do 45% najniższej emerytury
10%	powyżej 80% do 110% najniższej emerytury	powyżej 45% do 70% najniższej emerytury

””