

**Uchwała NrXXXIV/457/2004
Rady Miejskiej w Czeladzi**

z dnia 25.06.2004 r

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Działając 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. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust.1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Czeladzi
uchwala, co następuje:

I. Zasady ogólne.

§ 1

1. Uchwała dotyczy mieszkaniowego zasobu gminy, który tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność albo pozostających w samoistnym posiadaniu gminy, komunalnych osób prawnych oraz spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy Czeladź.
2. W budynkach stanowiących współwłasność tych podmiotów do zasobów gminy wchodzi tylko lokale, których własność nie została wyodrębniona na rzecz innych osób.
3. Uchwała dotyczy także lokali w gminnych placówkach oświatowych.

§ 2

Kierując się względami racjonalnej polityki mieszkaniowym zasobem gmina może ustanawiać własność poszczególnych lokali w celu ich zbycia na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§3

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin i osób samotnych, których dochód nie pozwala na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
2. Kryterium dochodowe uprawniające do najmu lokalu mieszkalnego w zasobach gminy ustala się na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie minimalnego wynagrodzenia za pracę na dany rok , ogłaszanego w Dzienniku Ustaw, przy czym:
 - A/ lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom samotnym, których miesięczny dochód brutto nie przekracza kwoty odpowiadającej:
 - 0 – 75 % wartości najniższego wynagrodzenia za pracę i rodzinom, w których miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na 1 osobę nie przekracza:
 - 0 – 50 % wartości najniższego wynagrodzenia za pracę,
 - B/ lokale wynajmowane na czas nieoznaczony mogą być przeznaczone dla osób samotnych, których miesięczny dochód brutto wynosi:
 - 75 – 175 % wartości najniższego wynagrodzenia za pracę i rodzin, w których miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na 1 osobę wynosi:
 - 50 – 100 % wartości najniższego wynagrodzenia za pracę.

§ 4

W zasobach mieszkaniowych gminy wyodrębnia się następujące kategorie mieszkań:

- A/ LOKALE SOCJALNE – mieszkania usytuowane poza obrębem osiedla Nowotki. Wyodrębnia się istniejący zasób lokali socjalnych – wymienionych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały oraz przeznacza się na lokale socjalne mieszkania wyszczególnione w załączniku Nr 2 do uchwały. Zmiany przeznaczenia mieszkań dokonywać będzie Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi sukcesywnie w miarę ich odzyskiwania do ponownego zasiedlenia.
- B/ LOKALE WYNAJMOWANE NA CZAS NIEOZNACZONY – mieszkania usytuowane w obrębie

osiedla Nowotki.

C/ LOKALE W PLACÓWKACH OŚWIATOWYCH GMINY – wymienione w załączniku Nr 3.

D/ LOKALE O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 M2.

II. Lokale socjalne.

§ 5

1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane mieszkańcom miasta i ich rodzinom, którzy spełniają kryterium dochodowe, określone w § 3 pkt 2 lit. A/ i jednocześnie jeden z następujących warunków:
 - a/ zamieszkują w lokalach o powierzchni mieszkalnej nie zapewniającej
 - 15 m² dla osoby samotnej
 - 20 m² dla 2 osób,
 - 25 m² dla 3 osób,
 - 30 m² dla 4 osób,
 - 35 m² dla 5 osób,
 - 40 m² dla 6 osób,
 - a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się kryterium metrażowe o kolejne 5 m², przy czym za osobę zamieszkujejącą w lokalu uważa się każdą osobę w nim zameldowaną i faktycznie w nim przebywającą,
 - b/ zajmują lokal nie spełniający wymogów pomieszczenia przeznaczanego na stały pobyt ludzi,
 - c/ utraciły dotychczas zajmowane mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub pożaru,
 - d/ opuścili dom dziecka w związku z ukończeniem 18 lat życia i usamodzielnieniem się,
 - e/ pozostają bezdomne, tzn. zamieszkują w lokalu niemieszkalnym i nie są nigdzie zameldowane, a ostatnie miejsce ich zameldowania na pobyt stały było w Czeladzi,
 - f/ posiadają uprawnienia do lokalu zamiennego na skutek konieczności naprawy, remontu kapitałowego lub wyburzenia dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego w zasobach gminy ze względu na jego stan techniczny lub inwestycje gminy,
 - g/ dokonują zamiany z kontrahentem,
 - h/ posiadają prawo najmu lokalu socjalnego i uzyskały zgodę gminy na zamianę tego lokalu na równorzędny lub mniejszy lokal socjalny,
 - i/ zajmują lokal socjalny, w którym na 1 osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i uzyskały zgodę gminy na zamianę tego lokalu na większy.
2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom posiadającym uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego orzekającego nakaz opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, spełniającym kryteria oznaczone w § 5 pkt.1 lit. g/, h/, i/ oraz innym, wymienionym w § 5 i znajdującym się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, uzasadniającej zawarcie umowy najmu w trybie pilnym.

§ 7

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się z osobą spełniającą kryteria określone w § 5 na okres 2 lat
2. Po upływie terminu oznaczonego w umowie najmu lokalu socjalnego umowę można przedłużyć na okres następny, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej uzasadniającej zawarcie takiej umowy i co najmniej na 14 dni przed ustaniem najmu wystąpi o to formalnym wnioskiem.
3. W razie uchybienia przez najemcę terminu wyznaczonego do złożenia wniosku o przedłużenie najmu lokalu socjalnego w uzasadnionych przypadkach termin ten może być przywrócony, jeżeli od ustania najmu nie upłynął okres 30 dni, a najemca nadal lokal zajmuje i pozostaje w sytuacji materialnej uzasadniającej przedłużenie najmu.

4. W razie poprawy sytuacji materialnej najemcy ponad kryterium określone w §3 pkt.3 gmina może wypowiedzieć umowę najmu lokalu socjalnego przed upływem oznaczonego w niej czasu, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 8

1. Po ustaniu umowy najmu lokal socjalny winien być przez najemcę niezwłocznie opuszczony i zwrócony dysponentowi, o ile nie zachodzi możliwość przedłużenia tej umowy z uwzględnieniem podstaw prawnych.
2. Osoba, z którą umowa najmu lokalu socjalnego nie zostanie przedłużona na okres następny, winna zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie, m.in. także poprzez ubieganie się o komunalny lokal mieszkalny.
3. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
4. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt. 3 odpowiada wysokości czynszu, jaki gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, gmina może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. Z obowiązku zapłaty odszkodowania uzupełniającego może być zwolniona osoba pozostająca w sytuacji materialnej określonej w § 3 pkt. 2 lit. A/.

III. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony.

§ 9

1. Lokale komunalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony mieszkańcom miasta i ich rodzinom, spełniającym kryterium dochodowe określone w § 3 pkt.2 lit. B/, którzy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i jednocześnie spełniają jeden z następujących warunków :
 - a/ zamieszkują w lokalach o powierzchni mieszkalnej nie zapewniającej
 - 15 m² dla osoby samotnej
 - 20 m² dla 2 osób,
 - 25 m² dla 3 osób,
 - 30 m² dla 4 osób,
 - 35 m² dla 5 osób,
 - 40 m² dla 6 osób,
 - a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się kryterium metrażowe o kolejne 5 m², przy czym za osobę zamieszkującą w lokalu uważa się każdą osobę w nim zameldowaną i faktycznie w nim przebywającą,
 - b/ zajmują lokal nie spełniający wymogów pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
 - c/ utracili dotychczas zajmowane mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub pożaru,
 - d/ opuścili dom dziecka w związku z ukończeniem 18 lat życia i usamodzielnieniem się,
 - e/ nie posiadają jakiegokolwiek miejsca zamieszkania i zameldowania wskutek czego pozostają bezdomne, a ostatnie miejsce ich zameldowania na pobyt stały było w Czeladzi
 - f/ posiadają uprawnienia do lokalu zamiennego na skutek konieczności naprawy, remontu kapitalnego lub wyburzenia przez gminę lokalu dotychczas zajmowanego ze względu na jego stan techniczny lub inwestycje gminy,
 - g/ posiadają uprawnienia do lokalu zamiennego na skutek złego stanu technicznego budynku nie należącego do gminy, wymagającego remontu kapitalnego lub wyburzenia na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o ile w chwili wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązani byli opłacać czynsz „regulowany” – za wyjątkiem członków spółdzielni mieszkaniowych,
 - h/ dokonują zamiany z kontrahentem,
 - i/ zwalniają do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal w zamian za uzyskanie innego lokalu komunalnego.
2. Lokale komunalne mogą być wynajmowane osobom, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemców, z którymi wspólnie zamieszkiwały w charakterze członka rodziny na podstawie uprawnienia wynikającego z umowy najmu i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe przez co najmniej 10 lat, o ile w nowym miejscu zamieszkania tego najemcy nie mają zapewnionych

odpowiednich warunków mieszkaniowych, określonych w pkt.1 lit. e/ lub za wynajęciem im zajmowanych lokali przemawiają szczególne względy społeczne.

3. Lokale komunalne mogą być wynajmowane osobom pozostałym w tych lokalach, w których najem nie wstąpiły po śmierci najemców z mocy art. 691 K.c. , a posiadały uprawnienia do zajmowania tych lokali, wynikające z treści umów najmu zawartych z tymi najemcami lub do czasu śmierci najemców zamieszkiwały z nimi stale przez co najmniej dwa lata i w chwili wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego były zameldowane na pobyt stały lub za wynajęciem im zajmowanych lokali przemawiają szczególne względy społeczne.

§ 10

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, spełniającym kryteria oznaczone w § 9 pkt.1 lit. h/, i/ oraz pkt.2 i pkt.3, a także innym, wymienionym w § 9 i znajdującym się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, uzasadniającej zawarcie umowy najmu w trybie pilnym.

§ 11

1. Lokale komunalne mogą być wynajmowane w drodze zamiany na mieszkanie większe osobom spełniającym warunki określone w § 9 lit. h – i/, jeżeli za dotychczas zajmowane lokale przez ostatnie 12 miesięcy systematycznie regulowały należności czynszowe i nie posiadają z tego tytułu zaległości.
2. Lokale komunalne mogą być wynajmowane w drodze zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobów mieszkaniowych gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach zawsze, gdy jest to w interesie tych kontrahentów.
3. Zawarcie umowy najmu mieszkania komunalnego w drodze zamiany z kontrahentem posiadającym prawo własności lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wymaga uprzedniego przeniesienia tego prawa na osobę, która wskutek zamiany prawo to nabędzie.

IV. Lokale w placówkach oświatowych.

§ 12

1. Lokale w placówkach oświatowych mogą być wynajmowane na rzecz osób wnioskowanych przez Wydział Edukacji Urzędu Miasta Czeladź.
2. Mieszkania w placówkach oświatowych mogą być wynajmowane wyłącznie na czas trwania stosunku pracy.
3. Po ustaniu najmu gmina nie posiada obowiązku zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najemcy, chyba że ustanie najmu wiązać się będzie z przejściem najemcy na emeryturę lub rentę.
3. Warunki najmu lokali funkcyjnych odpowiadają warunkom najmu lokali komunalnych.

V. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 13

1. Zwolnione do ponownej dyspozycji gminy lokale socjalne o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane rodzinom co najmniej 6 osobowym na zasadach określonych w rozdziale II.
2. Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony o powierzchni ponad 80 m² mogą być wynajmowane w drodze pisemnego przetargu na stawkę czynszu za 1 m² powierzchni lokalu. I przetarg ogranicza się wyłącznie dla osób ujętych na liście oczekujących na mieszkania w zasobach gminy. W razie zakończenia I przetargu ograniczonego ze skutkiem negatywnym II przetarg może być ogłoszony na zasadach przetargu nieograniczonego. Przetarg ogłasza Burmistrz.

VI. Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi

§ 14

1. Umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy zawiera Burmistrz Miasta.
2. Sprawy związane z najmem lokali prowadzi Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi.

§ 15

1. Umowy poszczególnych kategorii lokali mieszkalnych mogą być zawierane wyłącznie z osobami ujętymi na liście osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali w miarę ich systematycznego pozyskiwania do zasiedlenia.
2. Wymogu, określonego w pkt. 1 nie stosuje się przy zawieraniu umów najmu z osobami, które:
 - 1) wstąpiły w stosunek najmu zajmowanego dotychczas lokalu po śmierci jego głównego najemcy,
 - 2) dokonują zamiany mieszkań z kontrahentem na podstawie wzajemnego porozumienia lub w wyniku zamiany z dysponentem obejmują w najem lokal o równorzędnym lub niższym standardzie i mniejszym lub równorzędnym metrażu.
 - 3) Utraciły dotychczas zajmowany lokal w komunalnych zasobach mieszkaniowych gminy wskutek klęski żywiołowej i wymagają dostarczenia im przez gminę lokalu zamiennego lub socjalnego w trybie natychmiastowym.
 - 4) Na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję z zajmowanego dotąd mieszkania nabyły prawo do lokalu socjalnego.
3. W szczególnych przypadkach Burmistrz Miasta może zdecydować o dostarczeniu lokalu mieszkalnego osobie nie ujętej na liście osób oczekujących, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 16

1. Zawarcie umowy najmu lokalu, z wyłączeniem lokali określonych w pkt. 5 jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie jego należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucja jest równa 12 krotności miesięcznego czynszu najmu za wynajmowany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy. Kaucję pobiera się w chwili zawarcia umowy najmu.
3. Pobrana przy zawieraniu umowy najmu lokalu kaucja podlega zwrotowi niezwłocznie, najpóźniej w ciągu 30 dni po opróżnieniu lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności przysługujących wynajmującemu z tytułu najmu lokalu.
4. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiada 12 krotności miesięcznego czynszu najmu, jaki obowiązuje w tym dniu.
5. Nie pobiera się kaucji z tytułu:
 - 1) najmu lokalu socjalnego,
 - 2) najmu lokalu zamiennego,
 - 3) zamiany mieszkań, której kontrahentami są wyłącznie najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz z tytułu zamiany mieszkań z dysponentem
 - 4) wstąpienia w stosunek najmu po zgonie głównego najemcy.
6. Kaucja nie podlega rozłożeniu na raty i winna być wpłacona w gotówce do kasy Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi lub na jego rachunek bankowy najpóźniej przed podpisaniem umowy najmu lokalu.

§ 17

1. Burmistrz Miasta powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, której przedmiotem działania jest opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przyznanie lokali mieszkalnych, o których mowa w § 15 pkt. 1.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem doradczym i opiniodawczym przy wyborze osób kwalifikowanych do najmu.
3. Liczbę członków Komisji ustala Burmistrz na wniosek Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych.

4. Skład, zakres i sposób działania oraz kompetencje Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zatwierdzony przez Burmistrza Miasta.
5. Pracą Komisji kieruje przewodniczący Komisji, którego ze swego grona wybiera Komisja na pierwszym posiedzeniu.

§ 18

1. Kwalifikacji wniosków o najem lokali mieszkalnych w zasobie gminy dokonuje w systemie kwartalnym Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, opracowując listę osób zakwalifikowanych do najmu. Kwalifikacji wniosków dokonuje się w oparciu o kryteria wynajmowania mieszkań poszczególnych kategorii, ustalone niniejszą uchwałą. Opracowuje się jedną wspólną listę osób oczekujących na mieszkania w zasobach mieszkaniowych gminy w kolejności odpowiadającej dacie złożenia wniosku.
2. Listę osób zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych zatwierdza Burmistrz Miasta.
3. Po zatwierdzeniu opracowaną listę osób oczekujących na mieszkanie podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w gablocie Zakładu Budynków Komunalnych w jego siedzibie.
4. Listy opracowane na rok 2004 w oparciu o dotychczasowe zasady podlegają scaleniu w jedną listę ustaloną wg daty złożenia wniosku. Osoby ujęte na listach zachowują nabyte prawa oczekiwania na wnioskowane kategorie mieszkań i nie podlegają ponownej kwalifikacji do czasu realizacji przez gminę przyjętego wobec nich zobowiązania.
5. Opracowana lista podlega realizacji wg kryteriów wynajmowania mieszkań przyjętych niniejszą uchwałą.

§ 19

W oparciu o wnioski napływające w każdym kwartale i kwalifikujące się do zawarcia umowy najmu wg określonych niniejszą uchwałą kryteriów, lista osób, w stosunku do których gmina przyjęła zobowiązanie dostarczenia lokalu z własnego zasobu, winna być ustalana w stosunku rocznym i w ciągu roku uzupełniana bezpośrednio po posiedzeniu kwalifikacyjnym. Osoby ujęte na liście, które nie otrzymały mieszkań w danym roku kalendarzowym winny być ujęte na liście ustalonej na rok następny w pierwszej kolejności.

§ 20

1. Osoby ujęte na liście oczekujących na mieszkanie z zasobu gminy zobowiązane są do systematycznego aktualizowania danych podanych we wniosku stanowiącym podstawę kwalifikacji.
2. Aktualizacji wniosku osoba ujęta na liście obowiązana jest dokonać na koniec każdego kwartału, najpóźniej do 10 dnia miesiąca następującego po upływie kwartału.
3. Aktualizacji podlegają warunki rodzinne, mieszkaniowe i dochodowe osoby ujętej na liście.
4. Na potwierdzenie kontynuacji ubiegania się o mieszkanie i dokonania aktualizacji danych osoba oczekująca na realizację przyjętego przez gminę zobowiązania składa własnoręczny podpis na odrębnie sporządzonym do tego celu wykazie.

§ 21

1. Osoba oczekująca na dostarczenie lokalu mieszkalnego może zostać skreślona z listy oczekujących w przypadku:
 - 1) nie dopełnienia obowiązku określonego w § 20,
 - 2) złożenia 3-krotnej pisemnej rezygnacji z przyjęcia proponowanych lokali z przyczyn nie uzasadnionych.
2. Decyzję o skreśleniu z listy osoby, o której mowa w pkt. 1 podejmuje Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 22

1. Osoby skreślone z listy z powodów, określonych w § 21 pkt.1, w celu ponownego ubiegania się o lokal mieszkalny w zasobie Gminy zachowują prawo powtórnego złożenia wniosku. Złożony w tym trybie wniosek podlega kwalifikacji na zasadach określonych w rozdziale II i III niniejszej uchwały.

2. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami, podanymi przez osobę skreśloną z listy na piśmie (przypadki losowe), Komisja odwoławcza w składzie: Burmistrz Miasta, Zastępca Burmistrza oraz Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych przy udziale Przewodniczącego Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może podjąć decyzję o przywróceniu jej na listę, jak również rozstrzygać wszelkie sprawy sporne wynikłe na tle stosowania zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi.

§ 23

W trakcie oczekiwania na realizację zobowiązania przyjętego przez Gminę wobec osoby ujętej na liście, przed zawarciem formalnej umowy najmu lokalu mieszkalnego, Zakład Budynków Komunalnych ma prawo przeprowadzić kontrolę warunków mieszkaniowych tej osoby, jak również innych danych podanych przez nią w aktualizowanym systematycznie wniosku.

§ 24

Zakład Budynków Komunalnych prowadzi ewidencję składanych wniosków o najem mieszkania, zawieranych umów najmu lokali oraz ewidencję pozyskiwanych do zasiedlenia mieszkań

VI. Obowiązki najemcy i wynajmującego.

§ 25

1. Wynajmujący jest obowiązany oddać najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, położonymi poza lokalem, w szczególności z piwnicą lub strychem. Wynajmujący jest też obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia.
3. Do wynajmującego należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
 - 3) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 26

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża napraw i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i

- umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Poza naprawami, o których mowa w ust.2 najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 27

Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 28

Umowa podnajmu lokalu w całości lub jego części albo oddania w bezpłatne używanie wymaga zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 29

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Najemca powinien także udostępnić wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i sposobu ich wykonania.
 - 2) zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających najemcę.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, najemca jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu wynajmujący jest obowiązany udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal.
5. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

§ 30

Najemca może wprowadzić w lokal ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy, określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 31

1. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 30 i przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Po zakończeniu najmu Zakład Budynków Komunalnych dokona rozliczenia byłego najemcy z obowiązków, jakie nakłada na niego umowa najmu i ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 32

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 34

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi Nr L/348/02 z dnia 27 czerwca 2002r.r. z późniejszymi zmianami w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu winny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 35

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



PRZEWODNICZĄCY

Rady Miejskiej w Czeladzi

[Signature]
mgr Janusz Gątkiewicz