

Uchwała Nr XXXV/241/2005
Rady Powiatu Polickiego
z dnia 28 października 2005 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Polickiego

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1688 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055) i art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626)

Rada Powiatu Polickiego uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Polickiego, stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Polickiego.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Cezary Arciszewski

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU POWIATU POLICKIEGO

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejsze zasady regulują formy, tryb i warunki wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Polickiego, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem powiatu”.

§ 2

Ilekroć w niniejszych zasadach 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.),
- 2) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- 3) Powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Policki,
- 4) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Polickiego,
- 5) wynajmującym – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Polickiego, kierownika jednostki organizacyjnej Powiatu lub działającego z upoważnienia właściciela zarządcę lokalu mieszkalnego,
- 6) najemcy – osobę, z którą został nawiązany stosunek najmu lokalu mieszkalnego,
- 7) Komisji – komisję mieszkaniową powołaną przez Zarząd do opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych,
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.).

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób powiatu stanowią lokale mieszkalne będące własnością Powiatu lub powiatowych osób prawnych, a także lokale mieszkalne pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
2. W mieszkaniowym zasobie powiatu wydziela się tzw. mieszkanie chronione, którym gospodaruje dyrektor Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Policach w porozumieniu z członkiem Zarządu, w kompetencji którego jest nadzór nad tą jednostką organizacyjną.
3. W mieszkaniowym zasobie powiatu nie wydziela się lokali socjalnych.

ROZDZIAŁ II

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem powiatu

§ 4

Prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem powiatu należy do zadań Zarządu.

§ 5

Powiat wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które spełniają łącznie poniższe warunki:

1. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
2. zamieszkują, są zameldowane i pracują na terenie Powiatu.

§ 6

1. Wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu, stanowiące mieszkaniowy zasób powiatu, przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkolnych i użytkowanych przez szkoły wynajmuje się na czas trwania stosunku pracy osobom, do których ma zastosowanie art. 58 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela (Dz. U. z 2003 r. Nr 118, poz. 1112, z późn. zm.).

§ 7

1. Kierownicy jednostek organizacyjnych Powiatu mają prawo do zawierania, na okres do 3 lat, umów najmu lokali mieszkalnych składających się wyłącznie z jednego pokoju, wchodzących w skład nieruchomości będącej w trwałym zarządzie danej jednostki.
2. Wnioski o najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, rozpatruje Zarząd, po zaopiniowaniu przez Komisję, z zastrzeżeniem ust. 1.

§ 8

Wynajmowi podlegają wolne lokale mieszkalne nie przeznaczone do sprzedaży.

§ 9

Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób powiatu, z zastrzeżeniem § 6 i § 19 ust. 3, wynajmuje się na czas nieoznaczony.

§ 10

1. Kierownicy jednostek organizacyjnych Powiatu zobowiązani są do niezwłocznego zgłaszania Zarządowi faktu zwolnienia lokalu mieszkalnego mogącego być przedmiotem najmu.
2. Zgłoszeniu podlegają również wolne lokale mieszkalne przeznaczone do remontu oraz inne pomieszczenia przeznaczone do adaptacji na lokal mieszkalny.
3. Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmu wywiesza się na tablicy ogłoszeń oraz zamieszcza na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu.

§ 11

Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

- 1) kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu – w przypadku lokali mieszkalnych będących w zarządzie tej jednostki,
- 2) kierownik powiatowej osoby prawnej – w przypadku lokali będących w dyspozycji tej osoby,
- 3) Zarząd – w pozostałych przypadkach.

§ 12

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², z wyjątkiem lokali przeznaczonych do remontu, mogą być oddane w najem po przeprowadzeniu przetargu na wysokość czynszu.
2. Nominalna kwota czynszu ustalona dla lokali, o których mowa w ust. 1, jest kwotą wywoławczą, podlegającą licytacji.

§ 13

Odstępuje się od pobierania od najemców, przy zawieraniu nowych umów najmu lokali mieszkalnych, kaucji zabezpieczającej pokrycie należności przysługujących wynajmującemu z tytułu najmu lokalu.

§ 14

1. W przypadku złego stanu technicznego lokalu mieszkalnego, może być on wynajęty osobie, która deklaruje wykonanie na koszt własny remontu tego lokalu, po zaopiniowaniu przez Komisję.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, zawiera z kierownikiem jednostki organizacyjnej Powiatu, Zarządem lub kierownikiem powiatowej osoby prawnej, w zależności od tego w czym władaniu jest dany lokal, umowę określającą zakres i termin wykonania remontu oraz sposób rozliczeń z tego tytułu.
3. Po stwierdzeniu, że określone w umowie prace zostały w danym lokalu wykonane i lokal nadaje się na stały pobyt ludzi, z osobą, która wykonała remont, zawierana jest umowa najmu tego lokalu.
4. Zasady określone w ust. 1 - 3, stosuje się odpowiednio do przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne oraz nadbudowy i rozbudowy budynków, w wyniku których powstaną nowe lokale.
5. W przypadkach, o których mowa w ust. 4, konieczne jest uzyskanie pozwoleń organu administracji architektoniczno – budowlanej, określonych w odrębnych przepisach.

§ 15

Jeżeli część lokalu mieszkalnego zajmowanego przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniona, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu opróżnionej części przysługuje najemcy, który nadal zamieszkuje w tym lokalu.

§ 16

Osoby, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie ma do nich zastosowania art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są do opuszczenia lokalu mieszkalnego najpóźniej w terminie trzech miesięcy.

§ 17

Po uzyskaniu zgody Zarządu, kierownik jednostki organizacyjnej może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu powiatu, jeżeli:

1. nastąpi zmiana dotychczasowego przeznaczenia lokalu mieszkalnego lub całego budynku, w którym znajduje się dany lokal,
2. lokal mieszkalny jest niezbędny do poprawy funkcjonowania jednostki organizacyjnej Powiatu, która nim włada.

§ 18

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany między najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego.
2. Zamiany lokali można dokonać w ramach mieszkaniowego zasobu powiatu, po uzyskaniu zgody Zarządu.
3. Zamiana następuje na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.
4. Zarząd może wyrazić zgodę najemcy na dokonanie zamiany lokalu mieszkalnego z najemcą lokalu wchodzącego w skład innego zasobu mieszkaniowego i ustalić warunki zamiany.
5. Decydującym warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali, a w szczególności na zamianę, o której mowa w ust. 4, powinno być uregulowanie wszelkich zaległości związanych z dotychczas zajmowanym lokalem, a dochód przypadający na jednego członka rodziny nowego najemcy nie był niższy niż dochód, o którym mowa w § 20 ust. 1 pkt 1.

ROZDZIAŁ III

Najem związany ze stosunkiem pracy

§ 19

1. Najem lokalu mieszkalnego związany ze stosunkiem pracy jest zawierany na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy świadczonej przez najemcę na rzecz jednostki organizacyjnej Powiatu.

2. Po ustaniu stosunku pracy, najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadku, gdy najemca przechodzi na rentę lub emeryturę, Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, zawartą na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ IV

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

§ 20

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2, w szczególności osobom:
 - 1) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego nie przekracza 150 % najniższej emerytury i nie jest niższy niż 50 % najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym, nie jest wyższy niż 250 % najniższej emerytury i nie niższy niż 100 % najniższej emerytury, udokumentowany stosownym zaświadczeniem,
 - 2) są pracownikami zatrudnionymi na czas nieokreślony w jednostce organizacyjnej Powiatu, we władaniu której znajduje się dany lokal,
 - 3) są pracownikami innej jednostki organizacyjnej Powiatu,
 - 4) w dotychczas zajmowanym lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę nie przekracza 5 m²,
 - 5) utracili z przyczyn losowych dotychczas zajmowany lokal należący do mieszkaniowego zasobu powiatu.
2. W przypadku braku wniosków osób, o których mowa w ust. 1, Zarząd może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z innymi osobami, z zastrzeżeniem § 12.

ROZDZIAŁ V

Tryb składania, rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu mieszkalnego oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 21

1. Zarząd powołuje Komisję, skład której tworzą przedstawiciele:
 - 1) Zarządu,
 - 2) Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Policach,
 - 3) Wydziału Edukacji i Kultury Starostwa Powiatowego w Policach,
 - 4) Rady Powiatu Polickiego.
2. Przewodniczącym Komisji będzie przedstawiciel Zarządu.

§ 22

Do zadań Komisji należy analizowanie i opiniowanie:

- 1) wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz wskazywanie osoby, z którą może zostać zawarta umowa najmu na czas trwania stosunku pracy lub na czas nieoznaczony,
- 2) wniosków o najem lokali mieszkalnych składających się wyłącznie z jednego pokoju, na okres dłuższy niż 3 lata, w przypadku gdy lokale te znajdują się w nieruchomości oddanej w trwałą zarząd,
- 3) wniosków o najem lokali wymagających remontu,
- 4) podwyżek stawek czynszu,
- 5) wniosków o obniżkę naliczonego czynszu.

§ 23

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego składa wniosek do Zarządu.
2. Wnioski gromadzone są w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Policach, który przedkłada je Komisji.
3. Zebrane wnioski Komisja rozpatruje w miarę potrzeby, jednak nie częściej niż raz w miesiącu.

§ 24

1. Wykaz osób wskazanych przez Komisję, z którymi mogą zostać zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych podlega zatwierdzeniu przez Zarząd, poprzez przyjęcie stosownego stanowiska, a następnie wywieszeniu na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń znajdującej się w siedzibie Starostwa Powiatowego w Policach oraz odpowiedniej jednostki organizacyjnej Powiatu.
2. Po upływie 14 dni od wywieszenia, z zastrzeżeniem ust. 3, wykaz staje się ostateczny i jest przekazywany do wykonania kierownikom jednostek organizacyjnych Powiatu, w których znajdują się lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu.
3. Osobie, która nie znalazła się w wykazie, przysługuje, przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 2, prawo zwrócenia się z wnioskiem do Zarządu o ponowne rozpatrzenie sprawy.
4. Zarząd rozpatruje wniosek ponownie w ciągu 14 dni, przyjmując ostateczne stanowisko w tej sprawie.

ROZDZIAŁ VI

Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne

§ 25

1. Najemca lokalu mieszkalnego z tytułu najmu opłaca czynsz.
2. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od wynajmującego, a związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, w szczególności opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, zimnej i ciepłej wody oraz opłat za odbiór płynnych i stałych odpadów komunalnych, w przypadku gdy najemca lokalu mieszkalnego nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 26

Stawki czynszu oraz kryteria obniżające lub podwyższające stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala Zarząd, który może również zdecydować o przyjęciu stawek i kryteriów stosowanych przez gminę, na terenie której znajdują się dane lokale mieszkalne.

§ 27

Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, należy uwzględnić czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, w szczególności:

- 1) położenie budynku np. wieś, miasto, centrum, peryferie, budynek wielolokalowy lub jednolokalowy, funkcja budynku, w którym znajduje się lokal,
- 2) położenie lokalu w budynku np. kondygnacja, nasłonecznienie,
- 3) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

§ 28

1. Podwyższanie czynszu za używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, za wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
2. Podwyżek stawek czynszu dokonuje Zarząd po uzyskaniu opinii Komisji.
3. Do terminów wypowiedzenia dotychczasowych stawek czynszu i skali podwyżek stosuje się przepisy ustawy.
4. W razie podwyższenia opłat niezależnych od wynajmującego, jest on zobowiązany do przedstawienia najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 29

Jeżeli najemca, za zgodą wynajmującego, dokona w lokalu ulepszeń na swój koszt i ryzyko, opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszeń, choćby miały one wpływ na wysokość czynszu.

§ 30

1. Zarząd ma prawo, na indywidualny wniosek najemcy, zaopiniowany przez Komisję, zastosować obniżkę do 30 % naliczonego czynszu najmu lokalu mieszkalnego, gdy dochód gospodarstwa domowego tego najemcy odpowiada wysokości dochodu, uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego na podstawie odrębnych przepisów.
2. Wnioski w sprawie, o której mowa w ust. 1, składane są do Zarządu.

ROZDZIAŁ VII

Postanowienia końcowe

§ 31

Obsługę organizacyjną i techniczną Komisji zapewnia Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Policach.

§ 32

W sprawach nie uregulowanych niniejszymi zasadami obowiązują przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.