

**UCHWAŁA NR XXX/184/2017**  
**RADY POWIATU ŚWIEBODZIŃSKIEGO**

z dnia 30 sierpnia 2017r.

**w sprawie zasad najmu lokali mieszkalnych i innych lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Powiatu Świebodzińskiego.**

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 814 z późn.zm.) oraz art. 8 pkt 2, 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 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.)

**uchwała się, co następuje :**

**§ 1.** 1. Uchwała określa zasady najmu lokali mieszkalnych oraz innych lokali faktycznie wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, pozostających w powiatowym zasobie nieruchomości.

2. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) lokal - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) oraz lokal, faktycznie wykorzystywany na cele mieszkalne, niespełniający warunków technicznych, przewidzianych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), pozostające w powiatowym zasobie nieruchomości;
- 2) czynsz - stawka bazowa czynszu, określona uchwałą Zarządu, powiększona lub obniżona o czynniki modyfikujące oraz uwzględniająca koszty utrzymania lokali o których mowa w § 10 ust. 5;
- 3) lokator - lokator w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) Zarząd - Zarząd Powiatu Świebodzińskiego;
- 5) Zarządzający:
  - a) Kierownik podmiotu zarządzającego lokalem pozostającym w użytkowaniu powiatowych osób prawnych lub trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, lub osoba przez niego upoważniona do czynności objętych niniejszą uchwałą,
  - b) Zarząd - w przypadkach innych niż wymienione w pkt 5 lit. a,
- 6) powiatowy zasób nieruchomości - powiatowy zasób nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 oraz art. 25a ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016r. poz.2147 z późn. zm.).

**§ 2.** Umowy najmu lokali zawierane są na czas nieoznaczony z wyjątkiem umów, których przedmiotem jest najem lokali związany ze stosunkiem pracy, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

**§ 3.** 1. Opróżnione lokale przeznaczone do najmu, Zarządzający w pierwszej kolejności oddaje w najem pracownikom danej jednostki, a w przypadku braku



zainteresowania pracowników tej jednostki, Zarządzający przeznaczają lokale do wynajmu w trybie przetargu.

2. Najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> odbywać się będzie w trybie przetargu.

3. Zarządzający informację o lokalach, przeznaczonych do wynajmu przekazuje w formie wykazu umieszczonego na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej.

4. Przydział lokalu przysługuje wyłącznie pracownikom, którzy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ani też tytułu do innego lokalu nie posiada ich współmałżonek. Kryterium decydującym o przydziale lokalu jest wysokość dochodu, przypadającego na jednego członka rodziny pracownika, na zasadach określonych przez Zarządzającego.

**§ 4.** 1. Przy oddaniu lokalu w najem, innym osobom, niż wymienione w § 3, Zarządzający przeprowadza przetarg, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu może nastąpić w drodze bezprzetargowej w przypadku:

- 1) lokali, których najemcy spełniają wymogi, przewidziane w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) gdy lokal zajmowany jest przez osobę nie posiadającą do niego tytułu prawnego, zameldowaną w tym lokalu na pobyt stały;
- 3) zamiany lokali, o których mowa w § 6.

**§ 5.** 1. O zawarcie umowy najmu bez zachowania trybu przetargowego wystąpić mogą osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) przed śmiercią lokatora zamieszkiwały w lokalu mieszkalnym wspólnie z lokatorem co najmniej 5 lat;
- 2) nie przysługuje im prawo do wstąpienia w prawa i obowiązki dotychczasowego (zmarłego) lokatora, na podstawie art. 691 § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, 585 i 1579) oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ani też tytułu do innego lokalu nie posiada ich współmałżonek.
- 3) osoby pozbawione mieszkań z tytułu klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

2. Zawarcie umowy najmu w przypadkach określonych w ust. 1 wymaga uzyskania potwierdzenia przez Zarządzającego faktu oraz rzeczywistego terminu zamieszkiwania osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu oraz przestrzegania przez tę osobę zasad porządku domowego w trakcie faktycznego zamieszkiwania z lokatorem.

3. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym, w przypadkach innych jak określone w § 4 rozpatruje Komisja Społeczna składająca się z 3-5 członków, powołana na wniosek Zarządzającego przez Zarząd odrębną uchwałą.

4. Osoby wchodzące w skład Komisji Społecznej nie mogą pozostawać z wnioskodawcami w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności.

5. Komisja Społeczna z dokonanych czynności określonych w ust. 3 sporządza protokół a rozstrzygnięcia podejmuje w drodze głosowania większością głosów.

6. Protokół wymieniony w ust. 5 stanowi podstawę zawarcia umowy najmu.



7. Komisja Społeczna określona w ust. 3 działa na podstawie regulaminu opracowanego przez Zarządzającego i podlegającego zatwierdzeniu przez Zarząd.

**§ 6.** Zamiana lokali, znajdujących się w powiatowym zasobie nieruchomości może być dokonana pomiędzy lokatorami na ich zgodny wniosek za zgodą Zarządzających.

**§ 7.** 1. Umowa najmu sporządzana jest na piśmie.

2. Umowa najmu określa prawa i obowiązki stron umowy.

**§ 8.** 1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione przez Zarządzającego od wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości stanowiącej wielokrotność miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu, lecz nie więcej jak jego trzykrotność, na pokrycie należności i kosztów z tytułu najmu lokalu, przysługujących Zarządzającemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucji nie pobiera się w przypadku, jeżeli umowa najmu dotyczy lokalu zamiennego albo jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

3. Lokator wpłaca kaucję nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu.

4. Wpłacenie kaucji nie zwalnia lokatora z obowiązku terminowego uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu, ani też z obowiązku ponoszenia nakładów, które obciążają lokatora.

5. Zwoloryzowana kaucja podlega zwrotowi w terminie 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez lokatora, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu i innych opłat związanych z jego eksploatacją.


**§ 9.** Wydanie lokalu i jego zwrot następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego, rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.

**§ 10.** 1. Miesięczną stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Zarząd.

2. Miesięczna stawka bazowa czynszu może być obniżona lub podwyższona przy uwzględnieniu czynników ustalonych przez Zarząd. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu stosuje się łącznie, przy czym suma czynników obniżających nie może przekroczyć 30%.

3. Czynniki obniżających nie stosuje się w zakresie dotyczącym braku poszczególnych urządzeń technicznych i instalacji oraz w zakresie istnienia walorów zmniejszających atrakcyjność lokalu, wobec lokatorów, którzy na podstawie umowy o adaptację lokalu, zawartej z Zarządzającym lub jego poprzednikiem prawnym, zobowiązali się do wyposażenia, we własnym zakresie, lokalu w określone urządzenia techniczne i instalacje oraz zwiększenia jego atrakcyjności, a adaptacji tej nie przeprowadzili.

4. Wobec najemców o niskich dochodach Zarząd może zastosować w drodze indywidualnej uchwały obniżenie czynszu zgodnie z art. 7 ust. 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, niezależnie od stawki o której mowa w ust. 1.



5. W przypadku, gdy czynsz nie pokrywa kosztów utrzymania lokalu, Zarządzający może podwyższyć czynsz przy uwzględnieniu faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzednim, zgodnie z art. 8a ust. 4a i 4b ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Nowa stawka czynszu może być ustalona w terminie do 31 marca każdego roku kalendarzowego.

6. Na podstawie uchwały Zarządu w sprawie ustalenia wysokości miesięcznej stawki bazowej czynszu za najem lokali, stawki czynszu zmieniane będą przez Zarządzającego w terminie do 30 dni od dnia podjęcia uchwały na podstawie pisemnego oświadczenia Zarządzającego.

7. Stawka czynszu może być waloryzowana nie częściej niż jeden raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za ubiegły rok ogłaszany przez prezesa GUS w Monitorze Polskim. Podwyżka czynszu, wynikająca z waloryzacji o której mowa wyżej, będzie następować na podstawie pisemnego oświadczenia Zarządzającego.

8. Przepisy ust. 1-7 stosuje się do lokali oddanych w najem przed wejściem w życie uchwały.

**§ 11.** 1. W przypadku oddawania w najem lokali w drodze przetargu, Zarządzający stosuje jako stawkę wywoławczą obowiązującą w tym czasie stawkę bazową czynszu, ustaloną przez Zarząd.

2. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu przetargu przepisy § 10 ust. 6 i 7 stosuje się odpowiednio.

**§ 12.** 1. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania wszystkich innych opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, w tym opłat niezależnych od Zarządzającego oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, w rozumieniu odpowiednio art. 2 ust. 1 pkt 8 i art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Szczegółowy zakres opłat i wydatków, obciążających lokatora, o których mowa w ust. 1 zostanie określony w umowie najmu.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

**§ 14.** Tracą moc:

1. Uchwała Nr XXVI/236/01 Rady Powiatu w Świebodzinie z dnia 21 grudnia 2001 roku w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Świebodzińskiego i osób prawnych należących do Powiatu;

2. Uchwała Nr VII/53/03 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Świebodzińskiego i osób prawnych należących do Powiatu.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Alojzy Jokiel