

UCHWAŁA NR XXXII/205/2017
RADY POWIATU ŚWIEBODZIŃSKIEGO

z dnia 9 listopada 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 2017 r. poz. 1868) 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, w tym lokali, których wynajem związany jest ze stosunkiem pracy, 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;
- 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.),
- 7) najniższa emerytura – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 2. Wynajmowi podlegają lokale nie przeznaczone do sprzedaży.



§ 3. W powiatowym zasobie nieruchomości nie wydziela się lokali socjalnych.

§ 4. 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.

§ 5. Wszystkie lokale wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy z zastrzeżeniem § 7 ust.1 uchwały.

§ 6. Najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² odbywać się będzie w trybie przetargu.

§ 7. 1. Opróżnione lokale przeznaczone do najmu, Zarządzający w pierwszej kolejności oddaje w najem pracownikom zatrudnionym w powiatowych jednostkach organizacyjnych, a w przypadku braku zainteresowania pracowników tych jednostek, Zarządzający może przeznaczyć lokale do wynajmu w trybie przetargu.

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

3. Oddanie lokalu w najem może nastąpić na rzecz osób, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego ani też tytułu do innego lokalu lub domu nie posiada ich współmałżonek, których wysokość średniego miesięcznego dochodu w gospodarstwie domowym, za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, w przeliczeniu na jedną osobę:

1) nie przekroczyła 175% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

2) nie przekroczyła 125% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa.

4. Do dochodu miesięcznego, o którym mowa w ust. 3 przyjmuje się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

5. Dochód, o którym mowa w ust. 3 ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, a za dochód uważać należy dochód określony w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 180).

6. Przepisów ust. 3 i 4 nie stosuje się do wynajmu lokali na czas trwania stosunku pracy pracownikom zatrudnionym w powiatowych jednostkach organizacyjnych.

§ 8. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada do 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i do 10m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,

2) zamieszkiwanie w lokalu położonym w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem tego przez organ nadzoru budowlanego,



3) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która spełnia kryteria:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych i nagłych zdarzeń losowych,
- 2) zamieszkuje w lokalu położonym w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem tego przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) ubiega się o zamianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie,
- 4) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu lub modernizacji,
- 5) zamieszkuje w warunkach kwalifikujących ją do ich poprawy określonych w § 8 uchwały.

§ 10. 1. Po ustaniu stosunku pracy, najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. W przypadku, gdy najemca przechodzi na emeryturę lub rentę Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu, zawartej na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego nie dłużej jednak niż na okres 1 roku.

3. W przypadku, gdy najemca przechodzi na rentę z tytułu niezdolności do pracy powstałej w związku z wykonywaną pracą Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu, zawartej na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego nie dłużej jednak niż na okres 3 lat.

§ 11. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- 1) zamiana lokali, znajdujących się w powiatowym zasobie nieruchomości może być dokonana pomiędzy lokatorami na ich zgodny wniosek za zgodą Zarządzających,
- 2) zamiana lokali, znajdujących się w powiatowym zasobie nieruchomości na znajdujące się w innych zasobach może być dokonana pomiędzy lokatorami na ich zgodny wniosek za zgodą Zarządzających oraz właścicieli tych lokali,
- 3) na wniosek najemcy może być dokonana zamiana dotychczas zajmowanego lokalu na inny, nie zasiedlony lokal,
- 4) zarządzający może udzielić zgody na zamianę lokali pod warunkiem, że najemcy nie zalegają z opłatami na rzecz wynajmującego,
- 5) przedmiotem zamiany nie mogą być lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

§ 12. 1. Umowa najmu sporządzana jest na piśmie.

2. Umowę zawiera:

- 1) kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej w przypadku lokali, o których mowa w § 5 uchwały z zastrzeżeniem ust. 3,
- 2) Zarząd w pozostałych przypadkach.

3. W przypadku, gdy najemcą lokalu stanie się kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej, zawarcie umowy należy do kompetencji Zarządu.



4. Umowa najmu określa prawa i obowiązki stron umowy.

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym, w przypadkach innych jak określone w § 5 rozpatruje Zarząd po uzyskaniu opinii właściwej do spraw gospodarki nieruchomościami Komisji Rady Powiatu.

2. Osoby ubiegające się o najem składają do Zarządu wnioski z uzasadnieniem wraz z:

- 1) oświadczeniem o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- 2) dokumentami o uzyskiwanych dochodach z okresu 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku,
- 3) oświadczeniem o wyrażeniu zgody na dokonanie sprawdzenia warunków mieszkaniowych osoby ubiegającej się o najem lokalu. Brak oświadczenia lub brak zgody powoduje, że wniosek nie podlega rozpatrzeniu,
- 4) oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych,
- 5) inne dokumenty, które mogą mieć wpływ na przydział lokalu, potwierdzające trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną, materialną oraz zdrowotną.

3. Opinię, o której mowa w ust.1 właściwa Komisja Rady Powiatu wydaje z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

4. Wnioski o najem lokali w odniesieniu do osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale, rozpatrywane będą w zależności od aktualnej sytuacji mieszkaniowej – posiadanych wolnych lokali.

§ 16. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 § 1



ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, 585 i 1579), są zobowiązane do zwolnienia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub od śmierci najemcy z zastrzeżeniem § 17.

2. Do dnia opuszczenia lokalu, osoby zajmujące lokal zobowiązane są do uiszczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki wynajmujący otrzymałby z tytułu najmu lokalu.

3. Przepis ust.2 stosuje się również do najemców, którzy po ustaniu stosunku pracy zobowiązani są do zwolnienia zajmowanego lokalu.

§ 17. 1. Umowa najmu może być zawarta z osobami, które pozostały w opuszczonym przez najemcę lokalu, gdy spełniają łącznie warunki:

- 1) zamieszkiwały na stałe wspólnie z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu,
- 2) są wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) spełniają kryteria dochodowe określone w § 7 ust. 3,
- 5) przestrzegają zasad porządku domowego w trakcie faktycznego zamieszkiwania z najemcą.

2. Umowa najmu może być zawarta z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu z mocy prawa, gdy spełniają łącznie warunki:

- 1) zamieszkiwały na stałe wspólnie z najemcą do czasu jego śmierci,
- 2) są wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) spełniają kryteria dochodowe określone w § 7 ust. 3,
- 5) przestrzegają zasad porządku domowego w trakcie faktycznego zamieszkiwania z najemcą.

§ 18. 1. Miesięczną stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Zarząd.

2. Miesięczna stawka bazowa czynszu ustalona przez Zarząd, nie może być niższa niż stawka bazowa obowiązująca na terenie gminy właściwej ze względu na położenie lokalu.

3. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal znajduje się w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki – 10%,
- 2) lokal nie posiada centralnego ogrzewania – 5%,
- 3) lokal nie posiada WC lub instalacji wodno-kanalizacyjnej – 10%,
- 4) lokal bez łazienki lub ze wspólną z innymi lokatorami – 5%.

4. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal wyposażony jest w c.w. z kotłowni obsługiwanej przez zarządzającego -10%,
- 2) lokal wyposażony jest w instalację gazową – 10%,
- 3) lokal wyposażony jest w oddzielne pomieszczenie WC – 10%.

5. Obliczenie stawki czynszu następuje poprzez sumowanie zniżek i zwyżek stawki bazowej.

6. Czynniki obniżających nie stosuje się w zakresie dotyczącym braku poszczególnych urządzeń technicznych i instalacji oraz w zakresie istnienia walerów



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.

§ 19. 1. Czynsz wylicza się jako iloczyn stawki czynszu i powierzchni lokalu.

2. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego, za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 60% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu o 10%,
- 2) 75% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu o 15%.

3. Obniżki w przypadkach wymienionych w ust.2 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

4. Najemca może wystąpić o dalszą obniżkę czynszu, jeśli jego dochód nie uległ zmianie.

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


§ 21. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Uchwale stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 23. Traci moc uchwała Nr XXX/184/2017 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 30 sierpnia 2017 roku w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych i innych lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Powiatu Świebodzińskiego.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY


Alojzy Jokiel