



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 marca 2017 r.

Poz. 1190

UCHWAŁA NR XXX/209/17 RADY POWIATU BOLESŁAWIECKIEGO

z dnia 23 lutego 2017 r.

w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Bolesławieckiego

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 814 z późn. zm.)¹⁾ oraz art. 7 ust. 1, art. 20 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610)

Rada Powiatu Bolesławieckiego uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu Bolesławieckiego, zwanego w treści uchwały Powiatem, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

2. Powiatowy zasób mieszkaniowy, o którym mowa w ust. 1, stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Powiatu, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.

3. W mieszkaniowym zasobie Powiatu nie wydziela się lokali socjalnych.

4. Wynajmowi podlegają lokale mieszkalne nie przeznaczone do sprzedaży.

§ 2. 1. Lokale wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego wynajmuje się na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

2. Wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy wynajmuje się pracownikom zatrudnionym w powiatowych jednostkach organizacyjnych.

§ 3. 1. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym w zakresie określonym w § 2 ust. 2, należy do zadań właściwego kierownika jednostki.

§ 4. 1. O najem lokali, o których mowa w § 2 ust. 1, mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie powiatu bolesławieckiego, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego, a których średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym, za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, w przeliczeniu na jedną osobę:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wskazanej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i poz. 1948.

- 1) nie przekroczył 175 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) nie przekroczył 125 % kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa.

2. Do dochodu miesięcznego, o którym mowa w ust 1 przyjmuje się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

3. Dochód, o którym mowa w ust. 1 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2017 poz. 180).

4. Przepisy ust. 1 i 2 nie stosuje się do sytuacji określonych w § 2 ust 3.

§ 5. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem wyłącznie w trybie przetargu.

§ 6. 1. Osoby ubiegające się o najem winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu w odniesienia do osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale, rozpatrywane są w zależności od aktualnej sytuacji mieszkaniowej.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 1, a także wnioski o których mowa w § 15 ust. 2 rozpatruje Zarząd Powiatu po uzyskaniu opinii właściwej do spraw gospodarki mieszkaniowej i mienia powiatu Komisji Rady Powiatu.

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

§ 7. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

- 1) kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu- w przypadku lokali mieszkalnych, o których mowa w § 3 ust. 2,
- 2) Zarząd Powiatu- w pozostałych przypadkach.

2. W przypadku, gdy najemcą lokalu mieszkalnego stanie się kierownik jednostki organizacyjnej, zawarcie umowy najmu należy do kompetencji Zarządu Powiatu.

§ 8. 1. Zarząd Powiatu Bolesławieckiego, lub kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu w pierwszej kolejności zawierają umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami spełniającymi kryteria określone w § 4, które jednocześnie spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są dotychczasowymi najemcami i wywiązują się z warunków zawartej umowy najmu,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej,
- 3) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nienadające się na stały pobyt ludzi,
- 4) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w ust 2.

2. Określa się następujące warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie nadaje się na stały pobyt ludzi,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim.

§ 9. Zawarcie umowy najmu następuje po wpłaceniu przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

§ 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.

2. 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 lokalu, zawartą na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego nie dłużej jednak niż na okres 3 lat.

§ 11. 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 Kodeksu cywilnego, są zobowiązane do zwolnienia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub od śmierci najemcy z zastrzeżeniem § 12.

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

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

§ 12. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę może być zawarta umowa najmu w przypadku gdy osoby które pozostały w lokalu, po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) wspólnie na stałe zamieszkiwały 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 § 4 pkt 1.

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

- 1) wspólnie zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu na stałe do czasu jego śmierci,
- 2) są wstępnymi, pełnoletnimi dziećmi, pełnoletnim rodzeństwem lub osobami przysposobionymi,
- 3) od dnia śmierci najemcy nie nabyły tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 ust 1.

§ 13. Ustala się warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- 1) zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego wymaga pisemnej zgody najemców tych lokali oraz Zarządu Powiatu. Zarząd Powiatu nie może odmówić zgody na zamianę lokali w swoich zasobach bez uzasadnionej przyczyny,
- 2) zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do powiatowego zasobu mieszkaniowego powiatu a najemcami lokali w innych zasobach wymaga pisemnej zgody najemców tych lokali oraz właścicieli tych lokali. Zarząd Powiatu winien odmówić zgody na zamianę lokalu z osobą nie płacącą regularnie czynszu za najem lokalu w innym zasobie,
- 3) przedmiotem zamiany nie mogą być lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

§ 14. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu.

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

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal bez gazu przewodowego - 5%,

- 2) lokal bez centralnego ogrzewania - 5%,
- 3) lokal bez łazienki lub ze wspólną używalnością łazienki - 10%,
- 4) lokal bez WC lub instalacji wodno – kanalizacyjnej - 10%,
- 5) lokal w budynku nie podłączonym do zbiorczej sieci wodno – kanalizacyjnej - 5%,
- 6) położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku - 5%.

4. W przypadku lokalu wyposażonego we wszystkie instalacje i media stawkę bazową czynszu zwiększa się o 5%.

5. Obliczenie stawki czynszu następuje poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek stawki.

§ 15. 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 jednego członka gospodarstwa domowego 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 jednego członka gospodarstwa domowego na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu o 15 %,

3. Obniżki o której mowa w ust. 2 udziela się najemcy na okres 12 m-cy.

§ 16. 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.

§ 17. 1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

2. Do 30 kwietnia każdego roku Zarząd Powiatu przedstawia Radzie Powiatu zbiorcze sprawozdanie z realizacji uchwały w roku poprzednim, obejmujące w szczególności: ilość wniosków o zawarcie umowy najmu, ilość zawartych umów najmu a także stan powiatowego zasobu mieszkaniowego.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Powiatu Bolesławieckiego:

R. Kawka