



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 19 października 2022 r.

Poz. 2050

UCHWAŁA NR XXXII.5.2022 RADY POWIATU ŻAGAŃSKIEGO

z dnia 18 października 2022 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Żagańskiego

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t. j. Dz. U. z 2022, poz. 1526), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 w związku z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022, poz. 172 z późn. zm.) Rada Powiatu Żagańskiego uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Żagańskiego.

2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) Powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Żagański;
- 2) Zarządzie Powiatu – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Żagańskiego;
- 3) ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) zasobie mieszkaniowym – należy rozumieć lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność albo pozostających w samoistnym posiadaniu Powiatu Żagańskiego oraz powiatowych jednostek organizacyjnych;
- 5) wynajmującym – należy przez to rozumieć powiat lub powiatowe jednostki organizacyjne;
- 6) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, która jest lokatorem danej nieruchomości i nieruchomość tą najmuje za ustaloną w umowie najmu kwotę, odprowadzaną cyklicznie na rzecz wynajmującego.

§ 2. Lokale mieszkaniowe stanowiące własność Powiatu Żagańskiego służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób, które zamieszkują lokale na podstawie umów najmu, w tym również zawartych przed przejściem tych lokali do zasobu mieszkaniowego powiatu.

§ 3. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony zawierane są w pierwszej kolejności z rodzinami i osobami:

1) zamieszkującymi dotychczas w budynkach przeznaczonych na cele publiczne, bądź do ich zbycia lub przekazania przez Powiat;

2) zamieszkującymi dotychczas w lokalach zasobu mieszkaniowego, gdzie na jednego członka rodziny lub osób wspólnie zamieszkujących przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej (pokoi), a za otrzymaniem mieszkania przemawiają ważne względy zdrowotne i rodzinne.

§ 4. 1. Na wniosek zainteresowanych zamianą stron – najemców mieszkań, Powiat realizuje zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu oraz najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z wyjątkiem lokali socjalnych.

2. W wyniku zamian o których mowa w § 3 pkt 2, w żadnym z lokali mieszkalnych będącym przedmiotem zamiany nie może przypadać mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej na 1 członka gospodarstwa domowego.

3. Lokale przeznaczone do oddania w najem na czas nieoznaczony, mogą być wynajmowane jedynie osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego umożliwiającego zamieszkanie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ani też tytułu prawnego do innego lokalu lub domu nie posiada ich współmałżonek oraz spełniają kryteria dochodowe określone w ustawie a także pozostałe warunki określone w ustawie.

§ 5. 1. Najemcy lokali stanowiących własność Powiatu Żagańskiego, opłacają czynsze za najem lokali w wysokościach określonych uchwałami Zarządu Powiatu.

2. Zarząd Powiatu, ustalając wysokość stawek czynszu, o których mowa w ust. 1 winien kierować się wskazaniami przepisu art. 7 ustawy oraz uwzględniać stawki obowiązujące w gminnym zasobie mieszkaniowym na terenie danej gminy.

3. Osoby ubiegające się o najem winny składać do Zarządu Powiatu lub właściwego kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej wnioski wraz z danymi kontaktowymi i do korespondencji oraz:

1) oświadczeniem o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego umożliwiającego zamieszkanie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, oraz że tytułu takiego nie posiada ich współmałżonek, w przypadku pozostawania w związku małżeńskim;

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 rozpoznaniu;

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.

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.

5. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości stanowiącej trzykrotność miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu, na pokrycie należności i kosztów z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

6. 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.

7. Lokator wpłaca kaucję nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu, a jej wpłacenie nie zwalnia lokatora z obowiązku terminowego uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu, ani też z obowiązku ponoszenia nakładów, które obciążają lokatora.

8. Zwaloryzowana 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.

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

2. Miesięczna stawka bazowa czynszu ustalona przez Zarząd Powiatu, 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 usytuowany jest w suterenie, przyziemiu lub powyżej trzeciej kondygnacji budynku – zniżka 10%;

2) lokal nie posiada centralnego ogrzewania – zniżka 5%;

3) lokal nie posiada WC lub instalacji wodno-kanalizacyjnej – zniżka 10%.

4. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) lokal wyposażony jest w c.o. lub c.w.u. z kotłowni obsługiwanej przez wynajmującego lub zasilanej z sieci ciepłowniczej miejskiej – zwyżka 10%;

2) lokal wyposażony jest w instalację gazową – zwyżka 10%.

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

6. Czynników 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.

§ 7. 1. Umowę najmu lokali mieszkalnych zawiera:

1) Zarząd Powiatu,

2) kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej w przypadku lokali wchodzących w skład nieruchomości oddanej w trwałą zarząd.

2. 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.

§ 8. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, w stosunek najmu wstępują osoby wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy osoby określone w ust. 1, a nie otrzymają wskazania zawarcia umowy najmu, są zobowiązane do opróżnienia lokalu.

3. Jeżeli po śmierci najemcy w lokalu pozostały inne osoby niż wymienione w pkt 1 wyznacza się termin 3 miesięcy na jego opuszczenie pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 2 Starosta Powiatu może wskazać te osoby, jako uprawnione do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony.

5. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek uprawniających do zawarcia umowy najmu z osobami które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, wyznacza się termin 3 miesięcy na jego opuszczenie pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

§ 9. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego może nastąpić wyłącznie za zgodą wynajmującego.

2. Zamiana lokali nie będzie możliwa jeżeli w jej wyniku na jednego członka gospodarstwa domowego będzie przypadało mniej niż 5m²

§ 10. 1. Wynajmujący lokal mieszkalny zobowiązany jest do płacenia czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego płatny jest z góry w stosunku miesięcznym do 10 dnia każdego miesiąca.

3. Podstawą do naliczenia wysokości czynszu za najem jest uchwała Zarządu Powiatu.

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Żagańskiego.

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

Przewodniczący Rady Powiatu Żagańskiego
Sebastian Galasiak