



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 4 września 2017 r.

Poz. 7310

### UCHWAŁA NR XXI/158/2017 RADY POWIATU PRZYSUSKIEGO

z dnia 30 sierpnia 2017 r.

#### **w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Powiatu Przysuskiego**

Na podstawie art. 40 ust.1 i 2 pkt 3, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 814 ze zm.) w związku z art. 8 pkt 2, art. 20 ust.4, art.21 ust.3 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) Rada Powiatu w Przysusze, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu Przysuskiego, 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, będące własnością Powiatu Przysuskiego.

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

4. Wynajmowi podlegają wolne lokale mieszkalne nieprzeznaczone do sprzedaży lub niezbywalne.

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

2. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy wynajmuje się pracownikom zatrudnionym w Starostwie Powiatowym w Przysusze, w powiatowych jednostkach organizacyjnych lub emerytom i rencistom – byłym pracownikom tych jednostek.

3. Lokale, o których mowa w ust.1 mogą być wynajmowane także innym osobom jeżeli w pełni zaspokojone zostały potrzeby mieszkaniowe pracowników jednostek organizacyjnych Powiatu.

4. W przypadku najmu lokalu osobie niezwiązanej stosunkiem pracy umowa o odpłatne użytkowanie lokalu może być zawarta na okres 3 lat.

§ 3. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu w Przysusze.

§ 4. 1. Lokale, o których mowa w §2 ust. 1, mogą być wynajmowane jedynie osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego a kryteriami brany pod uwagę przy rozpatrywaniu wniosków w sprawach wynajmu lokali są w szczególności :

- wysokość dochodu osiąganego na jednego członka rodziny.
- warunki mieszkaniowe osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Regulacje zawarte w ust. 1 nie mają zastosowania do osób będących pracownikami Starostwa Powiatowego w Przysusze i jednostek organizacyjnych Powiatu, którym lokale mieszkalne zostały przydzielone na czas trwania stosunku pracy.

§ 5. 1. Osoby ubiegające się o najem winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu w Przysusze lub do właściwego kierownika jednostki organizacyjnej.

2. Wnioski, o których mowa w ust.1 rozpatruje Zarząd Powiatu, w razie potrzeby powołując komisję w celu oceny wniosku i przeprowadzenia wizji lokalnej przedmiotowego lokalu.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i jednocześnie spełniają jedno z niżej wskazanych kryteriów:

- 1) podlegają wykwaterowaniu z lokalu znajdującego się w przeznaczonym do zbycia lub rozbioru budynku stanowiącym własność Powiatu Przysuskiego,
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym,
- 3) w wyniku zdarzenia losowego pozbawione zostały mieszkania,
- 4) są wysokiej klasy specjalistami a ich zatrudnienie w jednostce organizacyjnej powiatu jest zasadne ze względu na ważny interes społeczny służący realizacji zadań samorządu powiatowego.

§ 7. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera Zarząd Powiatu lub kierownik jednostki organizacyjnej po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu.

§ 8. Informację o zawartych umowach podaje się do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Przysusze na okres 14 dni celem zapewnienia jawności postępowania.

§ 9. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Zarząd Powiatu w formie uchwały, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1. Położenie budynku na terenie miejskim + 10%
2. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:
  - brak wody w lokalu (instalacji wodociągowej) – 10%
  - brak kanalizacji w lokalu – 5%
  - brak centralnego ogrzewania – 5%
  - brak WC – 10%
  - brak łazienki – 5%

3. Maksymalna obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 30% jej wartości.

4. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

5. Czynsz obejmuje: opłatę za korzystanie z lokalu, podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku oraz utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.

§ 10. 1. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja urządzeń i elementów określonych w art. 6b ust. 2 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).

2. Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia, przebudowy jeżeli udogodni to korzystanie z lokalu i nie spowoduje pogorszenia warunków korzystania z niego przez innych najemców oraz o ile przepisy prawa budowlanego zezwolą na jej wykonanie. Najemca jest zobowiązany uzyskać zgodę Zarządu Powiatu w Przysusze w formie pisemnej.

3. Wprowadzane ulepszenia, przebudowy najemca wykonuje na własny koszt.

4. Wprowadzone ulepszenia, przebudowy pozostają bez wpływu na wysokość opłacanego czynszu.

**§ 11. 1.** W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać opłaty niezależnie od wynajmującego a związane z eksploatacją lokalu, w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, zimnej i ciepłej wody, oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych odpadów komunalnych.

2. Opłaty niezależne od wynajmującego mogą być pobierane przez wynajmującego tylko w wypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

**§ 12.** Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

**§ 13. 1.** Wynajmujący może podwyższać czynsz najmu wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące, chyba że strony ustaliły dłuższy termin w umowie najmu.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

**§ 14. 1.** Podwyższanie czynszu, za wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

2. W razie podwyższenia opłat niezależnych od wynajmującego, wynajmujący jest zobowiązany do przedstawienia najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

**§ 15. 1.** Wydanie lokalu mieszkalnego najemcy następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego, rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach lokalu.

2. Protokół zdawczo-odbiorczy jest załącznikiem do umowy najmu.

3. Stan lokalu opisany w protokole, o którym mowa w ust.1 stanowi podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu najmu.

**§ 16. 1.** Po ustaniu stosunku pracy, najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia ustania stosunku pracy.

2. W przypadku, gdy najemca przechodzi na emeryturę lub rentę Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, zawartą na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego.

**§ 17. 1.** Na mocy art. 691 §1 Kodeksu cywilnego w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący 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. W przypadku, gdy stosunek najmu zawarty był na czas trwania stosunku pracy, po śmierci najemcy osobom wymienionym w ust. 1 przysługuje prawo pozostania w lokalu i roszczenie o zawarcie umowy najmu na czas określony nie dłuższy niż 3 lata.

3. Pracownikom jednostek organizacyjnych Powiatu zajmującym lokal mieszkalny stanowiący własność Powiatu Przysuskiego na podstawie umowy najmu na czas trwania stosunku pracy przysługuje po przejściu na emeryturę lub rentę prawo pozostania w zajmowanym lokalu i zawarcia nowej umowy najmu na czas określony nie dłuższy jednak niż 3 lata.

**§ 18.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy 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) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu w Przysusze.

**§ 20.** Traci moc uchwała nr XIII/109/2004 Rady Powiatu w Przysusze z dnia 05 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Powiatu Przysuskiego.

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

Przewodniczący Rady

**mgr inż. Krzysztof Wochniak**