



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 21 lipca 2016 r.

Poz. 3176

UCHWAŁA NR XX/125/2016 RADY POWIATU W NIDZICY

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Nidzickiego

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 814), 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 (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) Rada Powiatu w Nidzicy uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, stanowiących własność Powiatu Nidzickiego, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Nidzickiego.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VIII/52/2011 Rady Powiatu w Nidzicy z dnia 28 czerwca 2011 r. w sprawie określenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Nidzickiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady
Elżbieta Góralska

Załącznik do Uchwały Nr XX/125/2016
Rady Powiatu w Nidzicy
z dnia 29 czerwca 2016 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Nidzickiego

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Nidzickiego, zwanego dalej powiatowym zasobem mieszkaniowym, wchodzi lokale mieszkalne będące własnością Powiatu Nidzickiego.

§ 2. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu w Nidzicy.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości wynajmuje się na czas nieoznaczony.

2. Rada Powiatu może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

§ 4. 1. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie powiatu nidzickiego, 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:

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

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

- a) 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 lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 10%,
- b) 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 lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 15 %,

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

4. Obniżki, o których mowa w pkt 2, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

§ 5. 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 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² 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.

§ 6. Zarząd Powiatu w Nidzicy w pierwszej kolejności zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami spełniającymi kryteria określone w §4 pkt 1, 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 §5.

§ 7. 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.

§ 8. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej jest następujący:

1. Osoba zainteresowana wynajmem lub zamianą wynajmowanego lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, składa wniosek do Zarządu Powiatu.

2. W celu poddania kontroli społecznej spraw dotyczących najmu lokali, o których mowa w niniejszej uchwale, ustala się obowiązek opiniowania wniosków o najem przez komisje stałe Rady Powiatu.

§ 9. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz z osobami, które nie wstąpiły w najem z mocy prawa po śmierci najemcy może być zawarta umowa najmu gdy:

1. Najemca zamieszkał w innym lokalu, do którego posiada tytuł prawny, a powierzchnia pokoi w tym lokalu, przypadająca na najemcę i osoby pozostawione jest mniejsza niż 5 m² na osobę, a osoby które pozostały w lokalu, po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę spełniają łącznie następujące warunki:

- a) wspólnie na stałe zamieszkiwały z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu,
- b) są wstępnymi, pełnoletnimi dziećmi, pełnoletnim rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,
- c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- d) spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 pkt 1.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu z mocy prawa, spełniają łącznie następujące warunki:

- a) wspólnie zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu na stałe do czasu jego śmierci,
- b) są wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem lub osobami przysposobionymi,
- c) od dnia śmierci najemcy nie nabyły tytułu prawnego do innego lokalu,
- d) spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 pkt 1.

§ 10. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²:

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego, przy czym najemcę lokalu należy wyłonić w drodze przetargu.

2. Przepisu pkt 1 nie stosuje się w razie oddania lokalu w najem rodzinie powyżej 5 osób, w drodze zamiany lokali między najemcami.

§ 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, zobowiązani są z tytułu najmu lokalu opłacać czynsz.

2. Najemcy oprócz czynszu są obowiązani do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów oraz dostawcą usług. Na poczet opłat wynajmujący może ustalić zaliczki.

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

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal bez gazu przewodowego- 5%,
- b) lokal bez centralnego ogrzewania- 5%,
- c) lokal bez łazienki lub ze wspólną używalnością łazienki- 10%,
- d) lokal bez WC lub instalacji wodno-kanalizacyjnej- 10%,
- e) lokal w budynku nie podłączonym do zbiorczej sieci wodno-kanalizacyjnej- 5%.

3. Wprowadza się następujący czynnik zwiększający stawkę jednostkową czynszu:

- a) lokal wyposażony we wszystkie instalacje i media- 5%.

4. Maksymalna łączna obniżka stawki czynszu, przy uwzględnieniu czynników, o których mowa w pkt 2, nie może być większa niż 30%.

§ 13. 1. Czynsz płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w sposób określony w umowie najmu.

2. W przypadku podwyższenia opłat niezależnych od właściciela wynajmowanego lokalu jest on zobowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

3. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

4. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.