



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 22 grudnia 2016 r.

Poz. 8221

UCHWAŁA NR XXX/196/2016 RADY POWIATU WOLSZTYŃSKIEGO

z dnia 15 grudnia 2016 r.

w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Powiatu Wolsztyńskiego.

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 2016r. poz. 814 ze zm.) w związku z art. 8 pkt 2, art. 20 ust. 4, art. 21 ust. 1 pkt.2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610); Rada Powiatu Wolsztyńskiego, uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu Wolsztyńskiego, w tym:

- 1) określenie rodzaju lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego,
- 2) zasady wynajmowania lokali na czas trwania stosunku pracy,
- 3) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,
- 4) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 5) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 6) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do różnych zasobów,
- 7) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 8) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 9) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
- 10) zasady adaptacji lokali niemieszkalnych na koszt przyszłego najemcy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610),
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal spełniający kryteria określone w art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy, wchodzący w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego,
- 4) powiatowym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Powiatu Wolsztyńskiego.
- 5) wynajmującym – należy przez to rozumieć Powiat Wolsztyński,
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.z 2013r. poz. 996 ze zm.),
- 7) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej – należy przez to rozumieć kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski” na podstawie art. 20 pkt 1 lit a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016r., poz. 887 ze zm.),
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przydział lokalu, samodzielnie zajmująca lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa wywodzą z prawa tej osoby,
- 9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 10) komisji mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową powołaną uchwałą Rady Powiatu Wolsztyńskiego.

Rozdział 2.

Określenie rodzaju lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu Wolsztyńskiego.

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Powiatu Wolsztyńskiego stanowią lokale służące lub po ich adaptacji mogące służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, będące własnością Powiatu Wolsztyńskiego, a mianowicie:

- 1) lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości będących siedzibą Starostwa Powiatowego w Wolsztynie,
- 2) lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym powiatu,
- 3) lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w nieodpłatne użytkowanie jednostkom organizacyjnym powiatu,
- 4) lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w użyczenie innym jednostkom administracji rządowej lub samorządowej.

2. Lokale stanowiące powiatowy zasób mieszkaniowy wynajmuje się na czas trwania stosunku pracy lub na czas nieoznaczony.

3. Wynajmowi podlegają wolne lokale nie przeznaczone do sprzedaży.

4. Organem uprawnionym do gospodarowania mieniem powiatu jest Zarząd Powiatu Wolsztyńskiego.

5. Ogłoszenie o posiadaniu wolnego lokalu z przeznaczeniem na wynajem na czas nieoznaczony podaje się do publicznej wiadomości na stronie internetowej powiatu, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wolsztynie oraz w prasie lokalnej.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali na czas trwania stosunku pracy.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego mogą być wynajmowane pracownikom starostwa powiatowego oraz pracownikom jednostek organizacyjnych powiatu.

2. Oddanie lokalu mieszkalnego osobie wymienionej w ust. 1 następuje na czas trwania stosunku pracy.

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

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

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu.

§ 5. 1. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę nie może być większa niż :

- 1) 100% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej – w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75 % kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej – w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W przypadkach, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie, nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 60% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych – stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 10%,
- 2) 75% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych – stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 15%.

3. Obniżki, o których mowa w ust. 2 udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.

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

5. Dochód, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada do 5m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i do 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu położonym w budynku przeznaczonym do rozbioru ze względu na zły stan techniczny.

Rozdział 6.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

§ 7. Osoba ubiegająca się o najem lokalu, a zamieszkująca już w powiatowym zasobie mieszkaniowym lub ubiegająca się o przedłużenie umowy najmu, w chwili składania wniosku nie może posiadać zaległości w opłatach na rzecz wynajmującego.

§ 8. § 8. Pierwszeństwo w zawarciu umowy lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w kolejności osobie, która:

- 1) utraciła dotychczas zajmowany lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych i nagłych zdarzeń losowych,
- 2) zamieszkuje w budynku lub lokalu przeznaczonym do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia,
- 3) ubiega się o zamianę lokalu dotychczasowego na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie,
- 4) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do modernizacji lub remontu,
- 5) zamieszkuje w warunkach kwalifikujących ją do ich poprawy, a określonych w § 6 uchwały.

Rozdział 7.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do różnych zasobów.

§ 9. 1. Lokale mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Powiatu Wolsztyńskiego.

2. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokali, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemców, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemcy nie zalegają z opłatami na rzecz wynajmującego.

3. Na wniosek najemcy może być także dokonana zamiana dotychczas zajmowanego lokalu na inny, nie zasiedlony lokal.

4. Zamiana lokali może również nastąpić w przypadku osób, które zamieszkują w budynku lub lokalu wymagającym opróżnienia, przeznaczonym do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży przez Powiat Wolsztyński.

5. Zamiana lokali następuje poprzez rozwiązanie dotychczas obowiązującej umowy i po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego a następnie zawarciu nowej umowy najmu na lokal i protokolarnym jego przekazaniu.

6. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali stanowiącymi powiatowy zasób mieszkaniowy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach nie będących własnością Powiatu Wolsztyńskiego wymaga zgody Zarządu Powiatu Wolsztyńskiego.

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 10. 1. Wnioski o najem lokalu na czas trwania stosunku pracy lub na czas nieoznaczony składa się do Zarządu Powiatu Wolsztyńskiego lub do kierownika jednostki organizacyjnej powiatu, wraz z :

- 1) dokumentami o uzyskanych dochodach,
- 2) innymi dokumentami, które mogą mieć wpływ na ustalenie kryteriów przydziału lokalu, potwierdzające trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną, materialną bądź zdrowotną,
- 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych,
- 4) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego budynku lub lokalu mieszkalnego,
- 5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na dokonanie sprawdzenia warunków mieszkaniowych osoby ubiegającej się o najem lokalu. Nie złożenie oświadczenia lub brak zgody wnioskodawcy powoduje, że wniosek nie podlega rozpatrzeniu.

2. Wnioski o najem lokalu rozpatrywane będą w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali, przeznaczonych pod wynajem.

§ 11. 1. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony oraz na czas trwania stosunku pracy rozpatruje Zarząd Powiatu Wolsztyńskiego w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty złożenia wniosku.

§ 12. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje komisja mieszkaniowa.

2. Komisję mieszkaniową powołuje Rada Powiatu Wolsztyńskiego w drodze uchwały.

3. Komisja mieszkaniowa składa się z 5 osób powołanych spośród przedstawicieli Rady Powiatu Wolsztyńskiego, pracowników Starostwa Powiatowego w Wolsztynie oraz pracowników innych jednostek organizacyjnych powiatu.

4. Do zadań komisji mieszkaniowej należy:

- 1) sprawdzenie warunków mieszkaniowych wnioskodawców,
- 2) opiniowanie wniosków o najem,
- 3) opiniowanie uwag i zastrzeżeń dotyczących projektów list,
- 4) opiniowanie wniosków o przydział lokalu niemieszkalnego do adaptacji na lokal mieszkalny.

§ 13. 1. Osobom nie ujętym na listach przysługuje prawo złożenia uwag i zastrzeżeń.

2. Uwagi i zastrzeżenia rozpatruje Zarząd Powiatu Wolsztyńskiego w terminie 2 tygodni od ich złożenia.

§ 14. Zawieranie umów z osobami ujętymi na listach następuje w miarę posiadania wolnych lokali i należy do kompetencji Zarządu Powiatu Wolsztyńskiego.

§ 15. Nie zawarcie przez strony umowy najmu na przyznany lokal w ciągu 30 dni od dnia odebrania pisma o przydziale, bez uzasadnionej przyczyny, powoduje wygaśnięcie uprawnień do przyznanego lokalu oraz powoduje skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.

Rozdział 9

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 16. 1. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu z powiatowego zasobu mieszkaniowego, na czas nieoznaczony, przysługuje także: małżonkowi nie będącym współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i jego współmałżonka, rodzicom oraz innym osobom, wobec których najemca było obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli dotychczasowy najemca opuścił lokal i wymeldował się zmieniając miejsce zamieszkania. Najem może nastąpić pod warunkiem, że osoba pozostawiona zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu co najmniej 5 lat, spełnia kryteria dochodowe i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby pozostające w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 kodeksu cywilnego, zobowiązane są go opuścić przed upływem 3 miesięcy od daty zgonu najemcy.

Rozdział 10.

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

§ 17. Lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej 80 m² może być wynajęty:

- 1) osobie posiadającej gospodarstwo domowe składające się z co najmniej 5 osób,
- 2) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z mniej niż 5 osób o ile co najmniej jednej z nich, na mocy przepisów szczególnych, przysługuje uprawnienie do dodatkowej powierzchni ze względu na stan zdrowia,
- 3) osobie, która uzyska do niego uprawnienia w wyniku dobrowolnej zamiany lokali,
- 4) osobie, która prawo najmu uzyskała w drodze postępowania przetargowego na najem lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m².

Rozdział 11.

Zasady adaptacji lokali niemieszkalnych na koszt przyszłego najemcy

§ 18. 1. Adaptacja lokali niemieszkalnych na mieszkalne polega na nadbudowie, rozbudowie, przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.

2. Lokale przewidziane do adaptacji wyznacza Zarząd Powiatu z własnej inicjatywy lub na wniosek kierownika jednostki organizacyjnej powiatu, która sprawuje trwały zarząd nad nieruchomością, na której znajduje się wyznaczony lokal.

3. Informacje o lokalach przeznaczonych do adaptacji podawane są do publicznej wiadomości w drodze ogłoszenia publikowanego na stronie internetowej powiatu, tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wolsztynie i w prasie lokalnej, przez okres co najmniej 14 dni.

§ 19. 1. Procedurę ubiegania się o przyznanie z zasobu powiatowego lokalu niemieszkalnego do adaptacji na mieszkalny rozpoczyna złożenie wniosku o jego przydział.

2. Osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu niemieszkalnego do adaptacji na mieszkalny musi spełniać kryterium dochodowe, uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony oraz dokonać adaptacji lokalu na własny koszt.

3. Złożone wnioski przekazywane są do zaopiniowania komisji mieszkaniowej.

§ 20. Wyboru osób, którym przydzielony będzie lokal niemieszkalny do adaptacji na mieszkalny dokonuje Zarząd Powiatu Wolsztyńskiego po zapoznaniu się z opinią komisji mieszkaniowej.

§ 21. Umowa na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny winna określać szczegółowe warunki udostępnienia lokalu do adaptacji a także wzajemne obowiązki stron.

§ 22. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, z osobą dokonującą adaptacji podpisana zostaje umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 12.

Pozostałe przypadki zawarcia umów najmu.

§ 23. 1. W uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej, wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem lokalu na okres do 3 lat.

2. Oddanie lokalu lub jego części do używania osobie trzeciej, bez zgody wynajmującego, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

§ 24. Wynajmujący, na wniosek najemcy, po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej – może przydzielić dodatkowo do lokalu obecnie zajmowanego przez najemcę, wolny lokal nie spełniający samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe.

§ 25. 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 2016r., poz. 1610) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Wolsztyńskiego.

§ 27. Traci moc uchwała Nr XXIX/177/2008 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 29 grudnia 2008r. w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wolsztyńskiego.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Powiatu
(-) Andrzej Wita