

UCHWAŁA NR XXXV/13/2010
RADY POWIATU W KOŃSKICH
z dnia 31 marca 2010 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Powiatu Koneckiego**

Na podstawie art. 21 ust. 3, w związku z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.) Rada Powiatu w Końskich uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Koneckiego, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, określone w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

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

**Przewodnicząca Rady
Powiatu**

Helena Obara

U Z A S A D N I E N I E

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) w art. 20 ust. 4 nakłada na radę powiatu obowiązek określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu.

W związku z faktem, że Powiat Konecki posiada zasób mieszkaniowy musi wywiązać się z określonego powyżej obowiązku. Powołana ustawa w art. 21 ust. 3 wskazuje, jakie elementy przedmiotowa uchwała powinna określać. W przedkładanym projekcie uchwały wszystkie niezbędne elementy z przywołanej wyżej ustawy zostały zawarte. Przyjęcie przedmiotowej uchwały stanowić będzie podstawę prawną do określenia przez Zarząd Powiatu wysokości stawek czynszu obowiązujących dla lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby powiatu. Podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za zasadne.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU POWIATU KONECKIEGO

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. Brak treści

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Koneckiego, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

2. Mieszkaniowy zasób powiatu stanowią lokale stanowiące własność powiatu koneckiego oraz powiatowych osób prawnych

3. Uchwała nie ma zastosowania do mieszkań chronionych w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (j.t. z 2009 r. Dz. U. Nr 175, poz. 1362 z późn. zm.)

§ 2. Brak treści

1. Powiat Konecki nie ma obligatoryjnego obowiązku kwalifikowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w odniesieniu do osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale, lecz jedynie ma takie możliwości uzależnione od aktualnej sytuacji w mieszkaniowym zasobie powiatu.

2. Za prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem powiatu odpowiada zarząd.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;

- 3) powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Konecki;
- 4) radzie - należy przez to rozumieć Radę Powiatu w Końskich;
- 5) zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu w Końskich;
- 6) Komisji – należy przez to rozumieć komisję mieszkaniową powołaną przez zarząd.

§ 4. Przez użyte w uchwale inne niż wymienione w §3 określenia należy je rozumieć zgodnie z art. 2 ustawy

§ 5. Lokale z mieszkaniowego zasobu powiatu wynajmowane są osobom, które spełniają łącznie, z zastrzeżeniem §8 ust. 1, poniższe warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) zamieszkują, są zameldowane lub pracują na terenie powiatu

§ 6. Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu powiatu (umowa najmu lokalu), za wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

§ 7. Brak treści

1. Wszystkie lokale wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym powiatu, stanowiące mieszkaniowy zasób powiatu, przeznaczają się, w pierwszej kolejności, do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Lokale znajdujące się w budynkach szkolnych i użytkowanych przez szkoły mogą być zajmowane tylko przez osoby, do których ma zastosowanie art. 58 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela (j.t. z 2006 r. Dz. U. Nr 97, poz. 674 z późn. zm.).

Rozdział II

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

§ 8. Brak treści

1. Lokal może być wynajęty osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2. Za kwotę najniższej emerytury uznaje się obowiązującą w dniu złożenia wniosku najniższą emeryturę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (j.t. z 2004 r. Dz. U. Nr 39, poz. 353 z późn. zm.).

§ 9. W przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, stosuje się obniżki czynszu w sposób następujący:

1. Dla gospodarstw jednoosobowych:

- 1) 10%, gdy dochód zawiera się w przedziale 175% ÷ 200% najniższej emerytury;
- 2) 20%, gdy dochód zawiera się w przedziale 150% ÷ 174% najniższej emerytury;
- 3) 30%, gdy dochód wynosi poniżej 150% najniższej emerytury.

2. Dla gospodarstw wieloosobowych:

- 1) 10%, gdy dochód zawiera się w przedziale 75% ÷ 100% najniższej emerytury;
- 2) 20%, gdy dochód zawiera się w przedziale 50% ÷ 74% najniższej emerytury;
- 3) 30%, gdy dochód wynosi poniżej 50% najniższej emerytury;

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących się do ich poprawy zalicza się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) wspólne zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub z osobą, dla której

lekarz specjalista zalecił zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia;

3) zamieszkiwanie osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim w lokalu powyżej parteru.

Rozdział IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu

§ 11. Brak treści

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zakończyły roboty budowlane związane z remontem, przebudową bądź zmianą sposobu użytkowania, wykonywanych na podstawie odrębnych przepisów, w obiektach stanowiących własność powiatu, za zgodą zarządu;
- 2) pozostałym w lokalu po śmierci najemcy, o ile złożą wnioski o zawarcie umowy najmu przed upływem 6 miesięcy od daty śmierci najemcy;
- 3) są zatrudnione w jednostce organizacyjnej powiatu bądź przez powiatową osobę prawną;
- 4) utraciły z przyczyn losowych (klęski żywiołowej) dotychczas zajmowany lokal będący w mieszkaniowym zasobie powiatu;
- 5) zamieszkują lokal w budynku na nieruchomości przewidzianej do sprzedaży;
- 6) podlegają przekwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki;
- 7) spełniają co najmniej jeden z warunków określonych w §10.

2. W przypadku braku wniosków osób, o których mowa w ust. 1, zarząd może zawrzeć umowę najmu lokalu z inną osobą, z zastrzeżeniem §8 ust. 1.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, przed przystąpieniem do czynności związanych z wykonaniem robót budowlanych bądź ze zmianą sposobu użytkowania, zarząd zawiera umowę określającą zakres i termin wykonania robót, a także sposób rozliczeń z tego tytułu.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego

zasobu powiatu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących o tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 12. Brak treści

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, mogą być przedmiotem zamiany między najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody zarządu.

2. Zamiana następuje na zgodny wniosek osób posiadających tytuł prawny do lokalu.

3. Warunkiem uzyskania zgody jest spełnienie łącznie następujących warunków:

1) niezaleganie z opłatami czynszowymi;

2) zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków zamieszkiwania osób w lokalach objętych zamianą.

4. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu lokalu z osobami wskazanymi we wniosku o zamianę.

5. Koszty związane z remontem lokali będących przedmiotem zamiany obciążają przyszłych najemców.

§ 13. Zarząd może wyrazić zgodę najemcy na dokonanie zamiany lokalu z najemcą lokalu wchodzącego w skład innego zasobu, z zastrzeżeniem §8 ust. 1 i §12 ust. 3.

§ 14. Po uzyskaniu zgody zarządu, kierownik jednostki organizacyjnej albo powiatowej osoby prawnej może zaproponować najemcy lokalu inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu powiatu, jeżeli:

1) nastąpi zmiana dotychczasowego przeznaczenia lokalu lub całego budynku, w którym, znajduje się dany lokal;

2) lokal jest niezbędny do poprawy funkcjonowania jednostki organizacyjnej lub powiatowej osoby prawnej, będący w ich władaniu.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 15. Brak treści

1. Zarząd powołuje 5-osobową Komisję, skład której tworzą przedstawiciele:

- 1) zarządu,
- 2) Wydziału Administracyjno-Gospodarczego Starostwa Powiatowego w Końskich,
- 3) Wydziału Polityki Społecznej, Oświaty i Zdrowia Starostwa Powiatowego w Końskich,
- 4) Rady.

2. Przewodniczącym Komisji jest przedstawiciel zarządu.

§ 16. Do zadań Komisji należy analizowanie i opiniowanie:

- 1) wniosków o najem lokalu oraz wskazanie osoby, z którą może być zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony lub na czas trwania stosunku pracy;
- 2) wniosków o najem lokalu składającego się wyłącznie z jednego pokoju, na okres dłuższy niż 3 lata, w przypadku gdy lokal ten znajduje się w nieruchomości oddanej w trwałą zarząd;
- 3) wniosków o najem lokalu, który wymaga remontu, przebudowy bądź zmiany sposobu użytkowania,
- 4) wniosków o obniżkę naliczonego czynszu,
- 5) wniosków o zamianę lokali,
- 6) podwyżek stawki czynszu.

§ 17. Brak treści

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu składa wniosek do zarządu.

2. Wnioski gromadzone są w Wydziale Administracyjno-Gospodarczym Starostwa Powiatowego w Końskich, który przedkłada je Komisji.

3. Komisja analizuje i opiniuje wnioski w miarę potrzeby, jednak nie najpóźniej niż przed upływem 1 miesiąca od daty złożenia wniosku.

§ 18. Brak treści

1. Wykaz osób wskazanych przez Komisję, z którymi mogą być zawarte umowy najmu lokalu podlega zatwierdzeniu przez zarząd poprzez podjęcie stosownej uchwały, a następnie wywieszeniu na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń znajdującej się w siedzibie Starostwa Powiatowego w Końskich oraz odpowiedniej jednostki organizacyjnej bądź powiatowej osoby prawnej, a także zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Po upływie 14 dni od wywieszenia, z zastrzeżeniem ust. 3, wykaz staje się ostateczny i jest przekazywany do wiadomości kierownikom jednostek organizacyjnych lub powiatowych osób prawnych, w których znajdują się lokale przeznaczone do wynajmu.

3. Osobie niezadowolonej ze stanowiska zarządu przysługuje, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, prawo zwrócenia się do zarządu o ponowne rozpatrzenie tej sprawy.

4. Zarząd rozpatruje wniosek ponownie w ciągu 14 dni od daty jego złożenia przyjmując poprzez podjęcie uchwały, ostateczne stanowisko w tej sprawie.

§ 19. Brak treści

1. Umowy o najem lokalu zawiera zarząd albo upoważniony przez zarząd kierownik jednostki organizacyjnej lub powiatowej osoby prawnej. zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku lokalu składającego się wyłącznie z jednego pokoju o powierzchni użytkowej poniżej 5 m², wchodzącego w skład nieruchomości będącej w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej powiatu, kierownik tej jednostki może samodzielnie zawrzeć umowę najmu na okres do 3 lat z jednoczesnym obowiązkiem poinformowania zarządu o tym zdarzeniu. Zawarcie umowy najmu na kolejny taki sam okres wymaga czynności opisanych w niniejszym rozdziale.

Rozdział VII

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

§ 20. Brak treści

1. Regulacja tytułu prawnego może nastąpić na rzecz osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego, po opuszczeniu przez głównego najemcę, tj. wspólnie zamieszkujących, zameldowanych na pobyt stały i prowadzących gospodarstwo do chwili opuszczenia lokalu przez głównego najemcę.

2. Regulacja tytułu prawnego do lokalu może nastąpić na rzecz osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego, po śmierci głównego najemcy tj. wobec małżonka nie będącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, innych osób, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osób, które faktycznie pozostawały we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Osoba uznana za uprawnioną do regulowania tytułu prawnego do lokalu, w przypadku opisanym w ust. 1, winna spełniać następujące warunki:

- 1) złożyć wniosek o wynajem lokalu;
- 2) być pełnoletnią;
- 3) nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu;
- 4) faktycznie zamieszkiwać z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu przez okres co najmniej dwóch lat;
- 5) posiadać średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w wysokości określonej w §8 ust. 1.

4. Osoba uznana za uprawnioną do regulowania tytułu prawnego do lokalu, w przypadku opisanym w ust. 2, winna spełniać następujące warunki:

- 1) złożyć wniosek o wynajem lokalu;
- 2) być pełnoletnią;
- 3) nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 21. Brak treści

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane, za zapłatą czynszu wolnego, najemcy wyłonionemu w drodze przetargu przeprowadzonego na zasadach określonych w odrębnej uchwale.

2. Cenę wywoławczą w postępowaniu przetargowym stanowi stawka określona przez zarząd według zasad określonych w niniejszej uchwale. Stawka czynszu podlega waloryzacji według wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszanego przez prezesa GUS za rok poprzedni.

3. W przypadku, gdy dwukrotnie przeprowadzony przetarg nie zostanie rozstrzygnięty, skierowanie do zawarcia umowy najmu odbywa się w drodze rokowań, z których sporządza się protokół.

Rozdział IX

Najem związany ze stosunkiem pracy

§ 22. Brak treści

1. Najem lokalu związany ze stosunkiem pracy jest zawierany na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy świadczonej przez najemcę na rzecz jednostki organizacyjnej lub powiatowej osoby prawnej.

2. Po ustaniu stosunku pracy, najemca jest obowiązany zwolnić lokal najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W przypadku, gdy najemca przechodzi na rentę lub emeryturę, zarząd może wyrazić zgodę w formie uchwały, na przedłużenie umowy najmu lokalu do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział X

Czynsz najmu lokalu i opłaty eksploatacyjne

§ 23. Brak treści

1. Najemca lokalu z tytułu najmu lokalu opłaca czynsz, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od wynajmującego, a związanych z eksploatacją lokalu, w szczególności opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, zimnej i ciepłej wody oraz opłat za odbiór płynnych i stałych odpadów komunalnych, w przypadku gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 24. Brak treści

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, zwanych dalej stawkami bazowymi, ustala zarząd, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość stawki bazowej czynszu za najem lokalu z powiatowego zasobu mieszkaniowego:

1) czynniki obniżające stawkę bazową:

a) brak instalacji centralnego ogrzewania – 8%

b) brak instalacji ciepłej wody - 5%

c) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – 15%

d) brak instalacji gazowej – 5%

e) brak łazienki w lokalu – 3%

f) brak W.C. w lokalu – 5%

g) kuchnia bez oświetlenia dziennego – 5%.

h) lokal zlokalizowany na parterze lub ostatniej kondygnacji w budynku o co najmniej trzech kondygnacjach – 5%

i) lokal zlokalizowany jest w budynku poza granicami miasta – 5%

2) czynniki podwyższające stawkę bazową;

a) lokal usytuowany na pierwszym piętrze, o ile nie jest to poddasze – 10%

3. Łączne obniżenie czynszu nie może przekroczyć 60% stawki bazowej.

4. Stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, która stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

5. Stawka bazowa raz w roku może podlegać waloryzacji wg wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 25. Jeżeli najemca, za zgodą wynajmującego, dokona ulepszeń na swój koszt i ryzyko, opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszeń, choćby miały one wpływ na wysokość czynszu.

§ 26. Odstępuje się od wpłacania przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

Rozdział XI

Przepisy końcowe

§ 27. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie zasad i formy ochrony praw lokatorów stosuje się przepisy ustawy.