PROJEKT

UCHWAŁA NR XX.../ 2012
RADY POWIATU
W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM
z dnia 28 listopada 2012 roku

w sprawie: zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sępoleńskiego.

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zmianami)[1] oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)[2], **uchwala się, co następuje:**

§ 1.1. Ustala się zasady wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu Sępoleńskiego, 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, stanowiące własność Powiatu, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.
3. W mieszkaniowym zasobie Powiatu nie wydziela się lokali socjalnych.
4. Wynajmowi podlegają wolne lokale mieszkalne nie przeznaczone do sprzedaży.

§ 2. Lokale wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego wynajmuje się na czas nieoznaczony.

§ 3.1. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym stanowiącym lokale mieszkalne, w nieruchomościach oddanych w trwały zarząd, należy do zadań kierownika jednostki.

§ 4.1. Lokale, o których mowa w § 2, mogą być wynajmowane jedynie osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a wysokość dochodu

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220. Nr 62, poz. 558, Nr 113. poz. 984. Nr 153, poz. 1271. Nr 200, poz. 1688 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568. z 2004 r. Nr 102. poz. 1055 z 2007 r. Nr 173. poz. 1218, z 2008 r. Nr 180. poz. 1111 i Nr 223. poz. 1458. z 2009 r. Nr 92. poz.753. Nr 157, poz. 1241. z 2010 r. Nr 28. poz. 142 i poz. 146. Nr 40. poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113. Nr 149, poz. 887. Nr 217, poz. 1281.

[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951

gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę nie może być większa niż 100% kwoty 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 2009 r. Nr 153, poz. 1227 z późn. zm.) w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, a za dochód uważać należy dochód określony w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 71 poz. 734 z późn. zm.).

3. Najemca zajmujący lokal wchodzący w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego może ubiegać się o poprawę warunków mieszkaniowych, jeżeli w zajmowanym lokalu na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni łącznej pokoi, a średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w § 4 ust.1 i dotyczy okresu zgodnie z § 4 ust.2.

§ 5.1. Osoby ubiegające się o najem winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu lub właściwego kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 rozpatruje odpowiednio Zarząd Powiatu lub kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej w przypadku lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 3 ust. 2, w razie potrzeby powołując komisję w celu oceny wniosku i przeprowadzenia wizji lokalnej zajmowanego dotychczas 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 budynku stanowiącym własność Powiatu przeznaczonym do zbycia lub do rozbiórki,
2) zamieszkują w pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym,
3) pozbawione zostały mieszkania w wyniku zdarzenia losowego.

§ 7.1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

1) kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu - w przypadku lokali mieszkalnych, o których mowa w § 3 ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 2.
2) Zarząd Powiatu– w pozostałych przypadkach.

2. W przypadku, gdy najemcą lokalu mieszkalnego jest kierownik jednostki organizacyjnej, zawarcie umowy najmu należy do kompetencji Zarządu Powiatu.

§ 8. Zamiana lokali może być dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego

tj. odpowiednio Zarządu Powiatu lub kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej, na wniosek najemców obu lokali proponowanych do dokonania zamiany.

§ 9.1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, są zobowiązane do zwolnienia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub od śmierci najemcy.

2. Do dnia opuszczenia lokalu, osoby zajmujące lokal zobowiązane są do uiszczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

3. Osoby pełnoletnie pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu na ogólnych zasadach.

§ 10.1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kwota pobranej kaucji.

4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, w kwocie zwaloryzowanej zgodnie z ust. 3, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 11.1. Społeczną kontrolę, co do prawidłowości gospodarowania mieszkaniami powiatu sprawuje komisja Rady Powiatu mająca w zakresie swego działania sprawy gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.

2. Zadaniem komisji jest opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

3. Jeżeli sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy nie jest znana członkom komisji opiniującej, rozpoznawana jest poprzez wizję w miejscu zamieszkania.

§ 12.1. Bez zachowania trybu określonego w § 12 mogą być zawierane umowy najmu z osobami pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzenia losowego.

2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 mogą być oddawane w najem w trybie przetargu.

§ 13.1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, zapewniając sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

2. Oddając w najem lokal opróżniony przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest zobowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia.

3. Z zastrzeżeniem §15 ust. 2 do wynajmującego należy w szczególności:

1) dokonywanie napraw i utrzymanie w należytym stanie budynku oraz jego pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,

2) utrzymanie w należytym stanie otoczenia budynku,

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych,

b) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

c) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i tynków.

§ 14.1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie i inne pomieszczenia oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża obowiązek pokrycia powstałych z jego winy szkód dotyczących budynku, jego pomieszczeń, urządzeń i otoczenia.

3. Najemcę obciąża również naprawa i konserwacja:

1) podłóg posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,

2) okien i drzwi,

3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,

4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,

6) osprzętu anteny zbiorczej,

7) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,

8) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,

9) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

10) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:

a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b) malowanie drzwi i okien oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

§ 15 Przepis § 14 i § 15 stosuje się o ile obowiązki wynajmującego i najemcy nie zostaną odmiennie uregulowane w umowie najmu.

§ 16.1 Stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu w formie uchwały, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1) położenia budynku np. wieś, miasto, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca,

2) położenia lokalu w budynku np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,

3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,

4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Ustalając stawki czynszu Zarząd może zdecydować o przyjęciu stawek czynszu najmu stosowanych przez gminę, na terenie której położony jest dany lokal mieszkalny.

§ 17 Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 18.1. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać opłaty niezależne od wynajmującego, a związane z eksploatacją lokalu, w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, 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 korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 19.1. Wynajmujący może podwyższyć 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.

§ 20. Podwyżki czynszu najmu nie mogą w danym roku przekraczać 3% wartości odtworzeniowej $1m^2$ powierzchni budynku mieszkalnego wynikającego w obwieszczenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego.

§ 21.1. Podwyższenie 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.

§ 22. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Uchwale stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 23. Traci moc Uchwała Nr XXVIII/150/05 Rady Powiatu w Sępólnie Krajeńskim z dnia 23 lutego 2005 roku w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sępoleńskiego.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

RADCA PRAWNY
Grzegorz Szlezer
Bd-1082
Tuchola 16 listopada 2012 r.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXVI.12.012...

Rady Powiatu w Sępólnie Kraj. z dnia 28 listopada 2012

w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących

własność Powiatu Sępoleńskiego

Dotychczas obowiązująca **Uchwała Nr XXVIII / 150 /05 Rady Powiatu w Sępólnie Krajeńskim z dnia 23 lutego 2005 r.** w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność powiatu sępoleńskiego utraciła w znacznej części swoją aktualność.

Od 2005 roku nastąpiło wiele istotnych zmian w przepisach ustawy o samorządzie powiatowym oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przedstawiony projekt uchwały dostosowany został do aktualnie obowiązujących przepisów, co w konsekwencji zapewni racjonalne wynajmowanie lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu.

W związku z powyższym, należało uchylić dotychczas obowiązującą Uchwałę Nr XXVIII/150/05 Rady Powiatu w Sępólnie Kraj. z dnia 23 lutego 2005 r., w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność powiatu sępoleńskiego.