

**UCHWAŁA NR VIII/ /2011
RADY POWIATU W NIDZICY**

z dnia 28 czerwca 2011 r.

w sprawie określenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Nidzickiego

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1592 z późn. zm.), oraz art. 20 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Powiatu w Nidzicy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Nidzickiego.

§ 2. Mieszkaniowy zasób powiatu obejmuje:

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości, którymi gospodaruje Zarząd Powiatu (załącznik Nr 1),

2. Lokale wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej (załącznik Nr 2).

§ 3. Z mieszkaniowego zasobu powiatu, o którym mowa w §2 wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Wykaz tych lokali zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 4. Wynajmującym lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości, o którym mowa w § 2 pkt 1, jest Zarząd Powiatu.

2. Wynajmującym lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym, o których mowa w §2 pkt 2, w tym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, o których mowa w § 3 jest dyrektor powiatowej jednostki organizacyjnej z zastrzeżeniem pkt 3.

3. W przypadku, gdy najemcą jest dyrektor lub główny księgowy powiatowej jednostki organizacyjnej, wynajmującym lokale jest Zarząd Powiatu.

§ 5. Lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości wynajmuje się na czas nieoznaczony, chyba że:

1. Zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

2. Umowa zawierana jest na czas trwania stosunku pracy.

§ 6. 1. Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem pkt 2.

2. W drodze bezprzetargowej mogą być zawierane umowy najmu w przypadku:

a) zakończenia wynikiem negatywnym przetargu,

b) na rzecz dotychczasowego najemcy – jeżeli wywiązuje się z warunków umowy.

3. W innych przypadkach, niż określone w pkt 2, odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy wymaga każdorazowo zgody Rady Powiatu.

4. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego warunkującą oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego, na nie więcej niż:

a) 90% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym złożono wniosek o najem lokalu – w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 75% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym złożono wniosek o najem lokalu – w gospodarstwie wieloosobowym, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa.

5. Lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości nie mogą być wynajmowane osobom, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego.

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, 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.

§ 8. 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 podłączonego 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%.

§ 9. 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 wypowiedając 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.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

1. Są dotychczasowymi najemcami i wywiązują się z warunków tej umowy.
2. Złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu powiatu.
3. Zajmują lokal przeznaczony wcześniej do wynajmu na czas stosunku pracy, po przeznaczeniu go do wynajmu na czas nieoznaczony.

§ 11. 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 mieszkaniowego zasobu powiatu 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 zasobów mieszkaniowych 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. Zgody, o której mowa w pkt. 1, nie wymaga zamiana lokali pozostających w trwałym zarządzie tej samej powiatowej jednostki organizacyjnej.

4. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

§ 12. 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 lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 pkt 1 składa wniosek do Zarządu Powiatu, a zainteresowana wynajmem lub zamianą lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 pkt 2 składa wniosek do dyrektora powiatowej jednostki organizacyjnej.

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.

3. Wnioski zaopiniowane przez komisje stałe Rady Powiatu rozpatruje wynajmujący, o którym mowa w § 4.

§ 13. 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 § 6 pkt 4. 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 § 6 pkt 4.

§ 14. 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.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

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

Przewodniczący Rady Powiatu

Grzegorz Napiwodzki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/ /2011
Rady Powiatu w Nidzicy
z dnia 28 czerwca 2011 r.

**Wykaz lokali mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości, którymi gospodaruje
Zarząd Powiatu.**

- 1) Lokal mieszkalny o pow. użytkowej 50,80 m² położony budynku Nr 58 w Napiwodzie.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/ /2011
Rady Powiatu w Nidzicy
z dnia 28 czerwca 2011 r.

Wykaz lokali wchodzących w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej i przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

- 1) Lokal mieszkalny położony w Nidzicy przy ul. Wyborskiej 12 o pow. 10,50 m².
- 2) Lokal mieszkalny położony w Nidzicy przy ul. Wyborskiej 12 o pow. 26,17 m².

Uzasadnienie

W powiatowym zasobie nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne, którymi gospodarują Zarząd Powiatu oraz Dyrektorzy powiatowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. Zgodnie z art. 8 pkt 2, art. 20 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, należy do wyłącznej właściwości Rady Powiatu. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.