

-projekt-

Uchwała Nr XX/125/2016

***Rady Powiatu w Nidzicy
z dnia 28 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 uchwała, 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

Sporządziła: S. Skwarska
Dnia: 6.06.2016 r.

UZASADNIENIE

W związku ze zmianą sposobu użytkowania lokali mieszkalnych (na pomieszczenie użytkowe) wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości, oddanych w trwały zarząd Zespołowi Szkół Zawodowych i Ogólnokształcących w Nidzicy, obowiązująca dotychczas 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 utraciła w znacznej części swoją aktualność. Po jej przeanalizowaniu uznano, że należałoby dokonać wielu skreśleń (uchyleń), co sprawiłoby, że stałaby się ona nieczytelna.

Przedstawiony projekt uchwały uwzględnia w/w zmianę użytkowania lokali i dostosowany został do aktualnie obowiązujących przepisów, co w konsekwencji zapewni racjonalne gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 20 ust.4, 21 ust. 1 pkt 2 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.) 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.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Nidzickiego

§ 1.

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

§ 2.

Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu w Nidzicy

§ 3.

1. Lokala mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości wynajmuje się na czas nieoznaczony.
2. Rada Powiatu może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokala 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.

