



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 18 czerwca 2013 r.

Poz. 2619

UCHWAŁA NR XXIII/167/2013 RADY POWIATU WYSOKOMAZOWIECKIEGO

z dnia 29 maja 2013 r.

w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Wysokomazowieckiego oraz stanowiących własność powiatowych jednostek organizacyjnych posiadających osobowość prawną

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 595) w związku z art. 20 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 (tekst jedn. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wysokomazowieckiego oraz stanowiących własność powiatowych jednostek organizacyjnych posiadających osobowość prawną, stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała Rady Powiatu Wysokomazowieckiego Nr XXVI/190/2002 z dnia 22 stycznia 2002 r. w sprawie ustalania zasad najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wysokomazowieckiego oraz własność jednostek organizacyjnych Powiatu posiadających osobowość prawną, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

§ 3. Stawki czynszu ustalone uchwałą Zarządu Powiatu nr 56/155/2012 z dnia 11 lipca 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Wysokomazowieckiego, zachowują moc obowiązującą do czasu podjęcia uchwały przez Zarząd Powiatu Wysokomazowieckiego w tym przedmiocie zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały.

§ 4. Umowy najmu zawarte na podstawie przepisów uchwały Rady Powiatu Wysokomazowieckiego nr XXVI/190/2002 z dnia 22 stycznia 2002 r. w sprawie ustalania zasad najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wysokomazowieckiego oraz własność jednostek organizacyjnych Powiatu posiadających osobowość prawną, obowiązują do czasu ich wygaśnięcia.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Wysokomazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady
Dorota Łapiak

Załącznik do uchwały Nr XXIII/167/2013
Rady Powiatu Wysokomazowieckiego
z dnia 29 maja 2013 r.

**Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu
Wysokomazowieckiego oraz stanowiących własność powiatowych jednostek organizacyjnych
posiadających osobowość prawną**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Zasady ustalone uchwałą określają, w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Wysokomazowieckiego oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 8) najem związany ze stosunkiem pracy.

2. Ilekroć w niniejszych zasadach 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.);
- 2) powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Wysokomazowiecki;
- 3) zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Wysokomazowieckiego;
- 4) wynajmującym - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Wysokomazowieckiego lub kierownika jednostki organizacyjnej powiatu;
- 5) najemcy – osobę z którą został nawiązany stosunek najmu lokalu mieszkalnego;
- 6) komisji – Komisję Mieszkaniową powołaną przez zarząd do opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych;
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w myśl przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 ze zm.);
- 8) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Powiatu Wysokomazowieckiego tworzą lokale stanowiące własność powiatu, w tym będące w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych powiatu.

2. W mieszkaniowym zasobie powiatu nie wydziela się lokali socjalnych.

3. Powiat nie posiada w swoim zasobie pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Za osoby spełniające warunki do oddania w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z zasobu powiatu uznaje się osoby, które w okresie trzech miesięcy poprzedzającego datę złożenia wymaganego wniosku udokumentują, że średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego:

1) nie przekroczył 175% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;

2) nie przekroczył 125% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

2. Regulacje zawarte w ust. 1 nie mają zastosowania do osób będących pracownikami jednostek organizacyjnych powiatu oraz osób realizujących zadania powiatu w zakresie pomocy osobom niepełnosprawnym.

§ 4. Lokale mieszkalne nie podlegają podnajmowi.

§ 5. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala zarząd w drodze uchwały.

§ 6. 1. Zarząd w drodze uchwały może podwyższyć lub obniżyć czynsz za najem lokalu. Obniżenie czynszu może nastąpić po złożeniu pisemnego wniosku najemcy. Podwyższenie lub obniżenie czynszu następuje z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, w szczególności:

1) położenia budynku;

2) położenia lokalu w budynku;

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

4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Obniżki mogą być udzielane najemcom spełniającym warunki dochodowe określone przepisami ustawy.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Kryteriami kwalifikującymi uznanie zasadności poprawy warunków zamieszkania są szczególne sytuacje wynikające z:

1) udokumentowanej – orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania

o Niepełnosprawności – niepełnosprawności narządu ruchu członka gospodarstwa domowego skutkującej niemożnością swobodnego poruszania się lub samodzielnej egzystencji;

2) przypadającej na członka gospodarstwa domowego powierzchni użytkowej lokalu wynoszącej poniżej 5 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego poniżej 10 m² tej powierzchni.

§ 8. 1. Poprawa warunków zamieszkania może nastąpić w wyniku przyznania prawa najmu innego lokalu, o ile taki lokal znajduje się w zasobie powiatu.

2. Wnioskodawca ubiegający się o poprawienie warunków zamieszkania powinien wskazać, że w okresie co najmniej roku przed złożeniem wniosku nie zalegał z zapłatą bieżącego czynszu i regulował bieżące opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem mieszkalnym. Powinien także wykazać, że należycie wypełniał wszelkie obowiązki wymienione w art. 6b ustawy.

Rozdział 4

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

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) byłemu najemcy lokalu, z którym umowa najmu zawarta była na czas trwania stosunku pracy świadczonej przez najemcę na rzecz jednostki organizacyjnej powiatu, a który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu w związku z przejściem na emeryturę lub rentę;
- 2) osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej ostatnich 5 lat;
- 3) osobom, które zamierzają wymienić lokal na mniejszy, których zobowiązanie wobec wynajmującego nie przekracza trzech miesięcznych okresów płatności. Zawarcie umowy najmu możliwe będzie po uprzednim uregulowaniu zobowiązań wobec wynajmującego i przekazaniu lokalu wynajmującemu zgodnie z art. 6e ustawy.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Wysokomazowieckiego oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 10. 1. Dokonywanie zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, może nastąpić w przypadku wykonania koniecznej naprawy dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Jeżeli powiat nie dysponuje w swoim zasobie lokalem zamiennym zdefiniowanym w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, może zaproponować najemcy inny wolny lokal zamienny położony na terenie powiatu.

§ 11. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do tego samego zasobu może zostać dokonana po złożeniu wynajmującemu wniosku przez najemcę zainteresowanego zamianą, z dołączonym oświadczeniem drugiego najemcy, że wyraża zgodę na zamianę. Zamiana taka wymaga zgody wynajmującego.

§ 12. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu powiatu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach może nastąpić o ile jest to uzasadnione potrzebami i nie sprzeciwiają się temu zasady współżycia społecznego. W kwestiach dotyczących złożenia wniosku obowiązują postanowienia § 11. Zamiana taka wymaga zgody obu wynajmujących.

§ 13. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zamianę lokali wymienionych w § 11 i 12 uchwały podlega przepisom rozdziału 6 uchwały.

Rozdział 6

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

§ 14. Załatwianie wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony stanowiących własność Powiatu Wysokomazowieckiego oraz będących w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych powiatu dokonuje odpowiednio zarząd albo kierownik jednostki organizacyjnej.

§ 15. Wynajmujący zobowiązany jest zastrzec w umowach najmu lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony możliwość ich rozwiązania za trzymiesięcznym wypowiedzeniem.

§ 16. Społeczną kontrolę, co do prawidłowości zawieranych umów z najemcami sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez zarząd do opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych, w liczbie od 3 do 5 osób.

§ 17. Opinie komisji zapadają w formie uchwał, w głosowaniu jawnym podejmowanych zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej połowy członków komisji. W przypadku równości głosów decyduje głos przewodniczącego komisji.

§ 18. Do zadań komisji należy analizowanie i opiniowanie wniosków o:

- 1) najem lokali na czas nieoznaczony;
- 2) najem lokali związanych ze stosunkiem pracy;
- 3) przydzielenie lokali zamiennych;
- 4) obniżenie naliczonego czynszu;
- 5) najem lokalu związany z poprawą warunków zamieszkania.

§ 19. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony podlega następującym warunkom:

- 1) osoba zainteresowana najmem lokalu mieszkalnego zobowiązana jest do wystąpienia ze stosownym wnioskiem w tym przedmiocie do wynajmującego, dołączając do niego niezbędne dokumenty wymagane przepisami ustawy i niniejszej uchwały;
- 2) wynajmujący ma obowiązek po uprzednim rozpatrzeniu zasadności żądania wystąpić w terminie nie dłuższym niż miesiąc do komisji o stosowną opinię przedmiotowego wniosku;
- 3) komisja w terminie jednego miesiąca, od daty otrzymania wniosku zobowiązana jest wydać stosowną opinię;
- 4) opinia komisji powinna zawierać uzasadnienie;
- 5) wynajmujący jest związany opinią komisji.

Rozdział 7

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. 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub pozostały w lokalu po jego śmierci i nie ma do nich zastosowania art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

2. Osoby wymienione w ust. 1 zobowiązane są do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego w terminie nie przekraczającym trzech miesięcy liczonym od momentu wygaśnięcia umowy najmu.

3. Za pozostawanie w lokalu mieszkalnym bez tytułu prawnego osoby są obowiązane do dnia wydania lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie według zasad określonych w ustawie.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 21. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² podlegają wynajęciu wieloosobowym gospodarstwom domowym oraz gospodarstwom domowym repatriantów spełniającym warunki określone w rozdziale 2 uchwały.

Rozdział 9

Najem związany ze stosunkiem pracy

§ 22. 1. Najem lokalu mieszkalnego związany ze stosunkiem pracy jest zawierany na czas oznaczony, tj. czas trwania stosunku pracy świadczonej przez najemcę na rzecz jednostki organizacyjnej powiatu.

2. Najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal w terminie trzech miesięcy od ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, zawartej na czas trwania stosunku pracy w przypadku, kiedy nie ma innego uprawnionego najemcy do tego lokalu oraz przysługuje mu prawo skorzystania z pierwszeństwa określonego w § 9 ust. 1 uchwały. Okres na jaki następuje przedłużenie umowy jest okresem na czas nieoznaczony.

4. Zarząd wyraża zgodę o której mowa w ust. 3 po uprzednim zaopiniowaniu przez komisję wniosku dotychczasowego najemcy, złożonego nie później niż miesiąc po ustaniu stosunku pracy.

5. Komisja obowiązana jest przedłożyć zarządowi opinię, o której mowa w ust. 4, w terminie miesiąca od daty otrzymania wniosku.

6. Zarząd obowiązany jest podjąć stosowną uchwałę w terminie nie przekraczającym trzech miesięcy od czasu ustania stosunku pracy z dotychczasowym najemcą.

Rozdział 10 **Postanowienia końcowe**

§ 23. Obsługę organizacyjną i techniczną komisji zapewnia Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Wysokiem Mazowieckiem.

§ 24. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami stosuje się przepisy ustawy oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.).