

Uchwała Nr XXXV/197/2009

Rady Powiatu w Kołobrzegu

z dnia 14 sierpnia 2009 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali stanowiących własność powiatu kołobrzeskiego

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1592; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 200 poz. 1688, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 167 poz. 1759; z 2007 r. Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 92 poz. 753), art. 8 pkt 2), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 w zw. z 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, Nr 69 poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833; z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218) Rada Powiatu w Kołobrzegu uchwala co następuje:

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Kołobrzeskiego.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Kołobrzegi,
- 2) zarządzie powiatu - należy przez rozumieć Zarząd Powiatu w Kołobrzegu,
- 3) zarządcy - należy przez to rozumieć zarząd powiatu w stosunku do lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości lub kierownika jednostki organizacyjnej, w stosunku do lokali będących w trwałym zarządzie tej jednostki.

§ 2. Kontrolę społeczną w zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony wykonuje komisja rady powiatu, do której zadań należą sprawy gospodarowania nieruchomościami, zwana dalej „właściwą komisją”.

R o z d z i a ł I I

Zasady wynajmowania lokali. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony

§ 3. O oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby:

- 1) których średni dochód miesięczny brutto przypadający na członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) które wynajmowały ten lokal na czas oznaczony przed datą złożenia wniosku o najem

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Warunki zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy, jeżeli spełniona jest jedna z następujących przesłanek:

- 1) wnioskodawca lub członek rodziny, z którym zamieszkuje w lokalu stanowiącym własność powiatu jest osobą niepełnosprawną poruszającą się na wózku inwalidzkim, a zmiana warunków dotyczy zamieszkania na niższej kondygnacji,

- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 8 m² powierzchni pokoi, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m² tej powierzchni.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) utraciła lokal mieszkalny, stanowiący własność powiatu, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) zajmuje lokal mieszkalny stanowiący własność powiatu:
 - a) położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub
 - b) wyłączony z użytkowania ze względu na stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego.

§ 6. W braku osób o których mowa w § 5 - pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która:

- a) występuje o poprawę warunków zamieszkiwania,
- b) występuje o zamianę lokalu mieszkalnego z większego na mniejszy, o co najmniej 20% powierzchni pokoi.

§ 7. W przypadkach, określonych w § 5 decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu podejmuje samodzielnie zarządca, informując o tym zarząd powiatu i właściwą komisję, na najbliższym posiedzeniu.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 8. Zamiana lokali stanowiących własność powiatu może nastąpić jeżeli:

- 1) najemcy lokali wyrażą pisemną zgodę na zamianę lokali,
- 2) żaden z najemców nie zalega z opłatami za lokal,
- 3) w wyniku zamiany powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego będzie wynosić nie mniej niż:
 - 8 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
 - 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 9. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali stanowiących własność powiatu, a osobami zajmującymi lokale stanowiące własność innych osób może nastąpić jeżeli:

- 1) najemcy lokali wyrażą pisemną zgodę na zamianę lokali,
- 2) żaden z najemców nie zalega z opłatami za lokal,
- 3) w wyniku zamiany powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego będzie wynosić nie mniej niż:
 - 8 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
 - 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 4) właściciel lokalu nie stanowiącego własności powiatu wyrazi zgodę na zamianę.

§ 10. Po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej komisji zamiana lokali może nastąpić pomimo niespełnienia warunków określonych w § 8 pkt 2 i 3 oraz §9 pkt 2 i 3.

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

§ 11. Zarządca ustala i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie w Starostwie Powiatowym w Kołobrzegu oraz w siedzibie zarządcy wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem, zawierający:

- 1) położenie, oznaczenie i powierzchnię użytkową lokalu,
- 2) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 3) stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 4) termin i miejsce składania wniosków.

§ 12. Wnioski o zawarcie umowy najmu rozpatruje zarządca.

§ 13. Od decyzji zarządcy wnioskodawcy przysługuje prawo odwołania się do właściwej komisji, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o sposobie rozpatrzenia wniosku.

- § 14.** 1. Właściwa komisja rozpatruje odwołanie na najbliższym posiedzeniu.
2. Od decyzji właściwej komisji nie przysługuje odwołanie.

§ 15. Umowy najmu przygotowuje i podpisuje zarządca.

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

§ 16. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w lokalu pełnoletniego dziecka, rodzica lub osoby przysposobionej przez dotychczasowego najemcę, umowa najmu może być zawarta z pełnoletnią osobą wskazaną przez pozostałe w lokalu osoby, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego a lokal w którym zamieszkał dotychczasowy najemca znajduje się w innej miejscowości.

2. W razie śmierci najemcy i pozostania w lokalu pełnoletniego wnuka najemcy, który stale zamieszkiwał od co najmniej pięciu lat z najemcą do chwili jego śmierci, umowa najmu może być zawarta z tą osobą.

§ 17. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub po śmierci najemcy, w lokalu pozostały osoby, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego w trybie określonym w § 14 i które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, osoby te zobowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 30 dni od dnia ustania stosunku najmu.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oraz zasady wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 18. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być przeznaczone:

- 1) do wynajęcia rodzinie, składającej się z co najmniej 7 osób lub
 - 2) do wynajęcia w drodze przetargu, którego przedmiotem będzie wysokość stawki czynszu.
2. O przeznaczeniu lokalu decyduje zarządca.

§ 19. 1. Przetarg przeprowadza zarządca, zgodnie z zasadami obowiązującymi przy wynajmowaniu lokali użytkowych.

2. Przetarg może być ograniczony do osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub osób, których warunki zamieszkiwania kwalifikują je do ich poprawy.

3. Czynsz ustalony w wyniku przetargu podlega corocznej waloryzacji wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych.

§ 20. Zarząd Powiatu wskazuje lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

§ 21. 1. Umowa najmu lokalu wydzielonego z zasobu na podstawie §20, może być zawarta z osobą, która wykonuje zawód lub posiada specjalizację deficytową na terenie powiatu, służącą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu powinien zawierać opinię pracodawcy osoby, o której mowa w ust. 1.

3. Decyzję w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu podejmuje zarząd powiatu po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej komisji.

§ 22. W umowie najmu lokalu uzależnia się ustanie stosunku najmu od ustania stosunku pracy.

Zasady ustalania wysokości czynszów

§ 23. 1. Maksymalny wymiar czynszu w lokalach mieszkalnych nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym ustalonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalonego przez wojewodę na okres 6 miesięcy.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ustali zarząd powiatu.

3. Za najem lokali o których mowa w § 20 zarząd powiatu może zastosować obniżki czynszu w wysokości do 50% dla najemców o dochodach określonych w § 3 pkt 1.

Adaptacje

§ 24. Zarząd Powiatu sporządza i aktualizuje wykaz pomieszczeń niemieszkalnych, oraz pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się w złym stanie technicznym, przeznaczonych odpowiednio do adaptacji na cele mieszkalne lub do remontu, znajdujących się w budynkach stanowiących własność powiatu.

§ 25. Wnioski o zawarcie umowy na wykonanie adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego na lokal mieszkalny lub remont rozpatruje Zarząd Powiatu po uzyskaniu opinii właściwej komisji.

§ 26. Po zrealizowaniu warunków określonych w umowie o wykonanie adaptacji lub remont, zarządca zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

R o z d z i a ł I I I

Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się zarządowi powiatu.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 29. Tracą moc:

- 1) uchwała Rady Powiatu w Kołobrzegu nr VIII/65/2003 z dnia 20 grudnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali stanowiących własność powiatu kołobrzесьkiego.
- 2) uchwała Rady Powiatu w Kołobrzegu nr XXI/121/2008 z dnia 12 września 2008 r. w sprawie zmiany uchwały.

**Przewodniczący Rady
Powiatu w Kołobrzegu**

Roman Ciarka