

**UCHWAŁA NR 118/XIV/2019
RADY POWIATU SKARŻYSKIEGO**

z dnia 29 października 2019 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu
mieszkaniowego powiatu skarżyskiego**

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2019r. poz. 511, 1571 i 1815) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 w zw. 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 2019r. poz. 1182 i 1309)

Rada Powiatu Skarżyskiego uchwala co następuje:

§ 1.

1. Określa się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu Skarżyskiego.
2. Zasady, o których mowa w ust. 1 stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

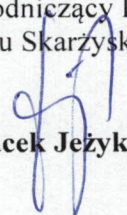
§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Skarżyskiego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Powiatu Skarżyskiego


Jacek Jeżyk

Załącznik do uchwały Nr 118/XIV/2019
Rady Powiatu Skarżyskiego
z dnia 29 października 2019 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego powiatu skarżyskiego

§ 1.

1. Powiatowy zasób mieszkaniowy stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Powiatu, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.
2. W mieszkaniowym zasobie Powiatu nie wydziela się lokali socjalnych.
3. Wynajmowi podlegają wolne lokale mieszkalne nie przeznaczone do sprzedaży.

§ 2.

1. Lokale wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego wynajmuje się na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.
2. Wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
3. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy wynajmuje się pracownikom zatrudnionym w powiatowych jednostkach organizacyjnych.

§ 3.

1. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu Skarżyskiego z zastrzeżeniem ust.2.
2. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym w zakresie określonym w § 2 ust.2, należy do zadań właściwego kierownika jednostki.

§ 4.

1. O najem lokali, o których mowa w § 2 ust. 1, mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie powiatu skarżyskiego, 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:

- 1) nie przekroczył 175 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 2) nie przekroczył 125 % kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa.
2. Do dochodu miesięcznego, o którym mowa w ust. 1 przyjmuje się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
 3. 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 2017r. Poz. 180, oraz z 2018r. poz. 1540, 2529, 756 oraz z 2019r. poz. 1622).
 4. Przepisy ust. 1 i 2 nie mają zastosowania do osób zatrudnionych w jednostkach organizacyjnych Powiatu, którym lokale mieszkalne zostały przydzielone na czas trwania stosunku pracy.
 5. Jeżeli wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego zgłoszony do wspólnego zamieszkiwania ma orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności lub jest całkowicie niezdolny do pracy i samodzielnej egzystencji, kryterium dochodowe określone w ust.1 zwiększa się o 30%.

§ 5.

1. Osoby ubiegające się o najem lokali na czas nieokreślony winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu.
2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu w odniesieniu do osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale, rozpatrywane są przez Zarząd Powiatu w zależności od aktualnej sytuacji mieszkaniowej.

§ 6.

Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

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

§ 7.

1. Zarząd Powiatu Skarżyskiego, lub kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu w pierwszej kolejności zawierają umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami spełniającymi kryteria określone w § 4, które jednocześnie spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej,

- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nienadające się na stały pobyt ludzi,
 - 3) są dotychczasowymi najemcami i wywiązują się z warunków zawartej umowy najmu,
 - 3) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy określonych w ust 2.
2. 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 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² 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.
3. W przypadku wskazywania lokalu wnioskodawcy gdzie wśród osób ubiegających się o lokal ma zamieszkać wspólnie osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.
4. Przepisu ust.3 nie stosuje się wtedy, gdy w lokalu zamieszkuje tylko jedna osoba.

§ 8.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu.
2. Stawka bazowa czynszu ustalana przez Zarząd, nie może być niższa niż stawka bazowa obowiązująca na terenie gminy właściwej ze względu na położenie lokalu.
3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) lokal bez gazu przewodowego - 5%,
 - 2) lokal bez centralnego ogrzewania - 5%,
 - 3) lokal bez łazienki lub ze wspólną używalnością łazienki - 10%,
 - 4) lokal bez WC lub instalacji wodno – kanalizacyjnej - 10%,
 - 5) lokal w budynku nie podłączonym do zbiorczej sieci wodno – kanalizacyjnej - 5%,
 - 6) położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku – 5%.
4. W przypadku lokalu wyposażonego we wszystkie instalacje i media stawkę bazową czynszu zwiększa się o 5%.
5. Maksymalna obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 30% jej wartości.
6. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek; za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni balkonów, piwnic, suszarni i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

7. Czynsz obejmuje: opłatę za korzystanie z lokalu, podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku oraz utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.

§ 9.

1. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja urządzeń i elementów określonych w art. 6 b ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019r. poz. 1182 i 1309)
2. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia, przebudowy jeżeli udogodni to korzystanie z lokalu i nie spowoduje pogorszenia warunków korzystania z niego przez innych najemców oraz o ile przepisy prawa budowlanego zezwolą na jej wykonanie. Najemca jest zobowiązany uzyskać zgodę Zarządu Powiatu Skarżyskiego w formie pisemnej.
3. Wprowadzone ulepszenia, przebudowy najemca wykonuje na własny koszt.
4. Wprowadzone ulepszenia, przebudowy pozostają bez wpływu na wysokości opłacanego czynszu.

§ 10.

1. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać opłaty niezależne od wynajmującego a związane z eksploatacją lokalu, a w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych odpadów komunalnych.
2. Opłaty niezależne od wynajmującego mogą być pobierane przez wynajmującego tylko w wypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 11.

Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

§ 12.

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.

§ 13.

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 na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 14.

1. Wydanie lokalu mieszkalnego najemcy następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego, rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach lokalu.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy jest załącznikiem do umowy najmu.
3. Stan lokalu opisany w protokole, o którym mowa w ust.1 stanowi podstawę do rozliczenia stron po zakończeniu najmu.

§ 15.

1. Po ustaniu stosunku pracy, najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku, gdy najemca przechodzi na rentę z tytułu niezdolności do pracy powstałej w związku z wykonywaną pracą, Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, zawartą na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego nie dłużej jednak niż na okres 3 lat.

§ 16.

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 z zastrzeżeniem § 17.
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. Przepis ust. 2 stosuje się również do najemców, którzy po ustaniu stosunku pracy zobowiązani są do zwolnienia zajmowanego lokalu.

§ 17.

1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę może być zawarta umowa najmu w przypadku gdy osoby, które pozostały w lokalu, po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) wspólnie na stałe zamieszkiwały z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu,
- 2) są wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 pkt 1.

2. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu z mocy prawa, może być zawarta umowa najmu w przypadku gdy osoby spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) wspólnie zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu na stałe do czasu jego śmierci,
- 2) są wstępnymi, pełnoletnimi dziećmi, pełnoletnim rodzeństwem lub osobami przysposobionymi,
- 3) od dnia śmierci najemcy nie nabyły tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 ust 1.

§ 18.

1. Najemcy lokali mieszkaniowych pozostających z zasobach Powiatu, mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali. Zamiana wymaga zgody Zarządu Powiatu. Zezwolenie na dokonanie zamiany może być udzielone gdy jest to uzasadnione słusznym interesem mieszkańców, a w szczególności:

- 1) nadmiernego zagęszczenia mieszkańców lokalu,
- 2) ze względów zdrowotnych i inwalidztwa (potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim) uzasadniającym konieczność zamieszkania w innym lokalu,

2. Zamiana lokalu możliwa jest pod warunkiem wymeldowania z opróżnionego lokalu wszystkich osób zamieszkałych z głównym najemcą.

3. Najemcy dokonujący zamiany lokali nie mogą żądać od wynajmującego zwrotu kosztów ewentualnego dostosowania lokalu do użytku mieszkalnego.

4. Jeżeli najemca zalega z zapłatą należności czynszowych lub mediów, zamiana lokali jest dopuszczalna, po uprzednim uregulowaniu zadłużenia.

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

§ 19.

W sprawach nieuregulowanych obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019r., poz. 1182 i 1309).

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 2 w związku z art 20 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2019 poz. 1182 i 1309) Rada Powiatu ustala zasady i kryteria wynajmowanych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

W mieszkaniowym zasobie powiatu skarżyskiego wydzielone zostały trzy lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu. Do chwili obecnej Rada Powiatu Skarżyskiego nie ustaliła zasad wynajmowania tych lokali.

Przedstawiony projekt uchwały ustala reguły i precyzuje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, a w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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;
- 5) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 6) zasady ustalania wysokości czynszu.

Zgodnie z art.8 pkt 2 w/w ustawy przyjęcie niniejszej uchwały jest konieczne, aby Zarząd Powiatu mógł prawidłowo i racjonalnie gospodarować mieszkaniem wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu powiatu. Konsekwencją finansową podjęcia uchwały dla budżetu Powiatu jest dochód z tytułu uiszczanego przez najemców czynszu.