

UCHWAŁA NR XI/III/84/07
Rady Powiatu w Sławnie
z dnia 26 września 2007 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Sławieńskiego.

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 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 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055) oraz art. 8 pkt 2, art. 20 ust. 4 i 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 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 Nr 128, poz. 902) Rada Powiatu w Sławnie uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała określa zasady wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sławieńskiego.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o wynajmującym – należy przez to rozumieć zarząd powiatu lub kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej wykonującej prawo trwałego zarządu nieruchomością.
3. Wynajęciu podlegają wolne lokale mieszkalne nie przeznaczone do sprzedaży.

§ 2.

- Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje w pierwszej kolejności osobom posiadającym tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, które:
- 1) pozbawione zostały dotychczasowego lokalu w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub pożaru,
 - 2) zamieszkują w budynku bezpośrednio grożącym zawaleniem, w stosunku do którego organ nadzoru architektoniczno -budowlanego nakazał jego opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania w określonym terminie w całości lub części budynku,
 - 3) zamieszkujących w budynku przeznaczonym do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny w przypadku stwierdzenia przez wynajmującego lub organ nadzoru architektoniczno-budowlanego, że budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym mogącym spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi,
 - 4) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku z podejmowaną na tym terenie inwestycją,
 - 5) zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub modernizacji na podstawie planu remontów wynajmującego.

§ 3.

- W dalszej kolejności – w przypadku braku osób, o których mowa w § 2 – pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które mieszkają w lokalach:
- 1) w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi lub
 - 2) nie nadających się na stały pobyt ludzi, a równocześnie ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4.

1. Lokale, których stan techniczny na to pozwala, wynajmujący może przeznaczyć do remontu przez najemcę.
2. W pierwszej kolejności do wykonania remontu we własnym zakresie, a po jego wykonaniu do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, kwalifikowane są osoby określone w § 2 lub zamieszkujący z nimi stale członkowie ich rodzin tworzący odrębne gospodarstwa domowe.
3. Osoby zakwalifikowane przez wynajmującego do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie, zawierają z wynajmującym umowę określającą zakres i termin wykonania remontu oraz sposób rozliczeń z tego tytułu.
4. Po stwierdzeniu przez wynajmującego, że remont lokalu został wykonany zgodnie z umową, o której mowa w ust. 3, a lokal nadaje się na stały pobyt ludzi, wynajmujący zawiera z osobą, która wykonała remont umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony.
5. Zasady określone w ust. 1- 4 stosuje się odpowiednio do przebudowy pomieszczeń nie mieszkalnych na cele mieszkalne oraz nadbudowy i rozbudowy domów, w wyniku której powstaną nowe lokale, w takich przypadkach konieczne jest ponadto uzyskanie wymaganych pozwoleń organu administracji architektoniczno-budowlanej określonych w przepisach prawa budowlanego.

§ 5.

1. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniona część tego lokalu, pierwszeństwo do otrzymania w najem opróżnionej części przysługuje najemcy, który nadal zamieszkuje w tym lokalu.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu w przypadku określonym w ust.1, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości nie przekraczającej 12-krotności miesięcznego czynszu za ten lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Decyzje w sprawie obowiązku wpłacenia kaucji oraz jej wysokości podejmuje wynajmujący.

§ 6.

1. W razie wyprowadzenia się lub śmierci najemcy lokalu w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
2. Jeżeli po wyprowadzeniu się lub po śmierci najemcy lokalu pozostały w nim osoby zamieszkujące dotychczas wspólnie z najemcą, które nie wstąpiły w najem tego lokalu, wynajmujący może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu przez te osoby, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1, prawo do najmu lokalu mają pełnoletni zstępni inni niż dzieci i wstępni najemcy lub jego współmałżonka, rodzeństwo, zięć, synowa i osoby przysposobione, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą i byli zameldowani w tym lokalu na pobyt stały dłużej niż dwa ostatnie lata do chwili jego śmierci. Prawo to nie dotyczy osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do innego lokalu.
4. Zawarcie umowy najmu lokalu po śmierci najemcy z osobami, o których mowa w ust. 3 może być uzależnione od wpłacenia przez osobę uprawnioną kaucji w wysokości nie przekraczającej 12- krotności miesięcznego czynszu za ten lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Decyzję w sprawie

obowiązku wpłacenia kaucji oraz jej wysokości podejmuje wynajmujący.

5. Postanowienia ust. 4 nie stosuje się do osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu mogą dokonywać za zgodą wynajmującego ich zamiany na inne lokale z tego zasobu, jak również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu Powiatu.
2. Zamiana lokali wymaga dokonania przez strony czynności prawnych powodujących wygaśnięcie tytułów prawnych do zajmowania przez osoby zamieniające lokale dotychczasowych lokali oraz powstania tytułów prawnych do lokali uzyskiwanych w wyniku zamiany.
3. Zarząd powiatu odmawia zgody na zamianę lokalu, w przypadku przeznaczenia lokalu do sprzedaży.
4. Wynajmujący odmawia zgody na zamianę, jeżeli powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, z którym w wyniku zamiany wynajmujący miałby zawrzeć umowę najmu, byłaby mniejsza niż 5 m².
5. Niedopuszczalna jest zamiana na większy lokal jeżeli w lokalu dotychczasowym w okresie ostatnich 12 miesięcy nastąpiło zadłużenie przekraczające 2 miesiące.

§ 8.

1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z najemcą, który utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i opłat niezależnych od właściciela lub nakazania, z tego powodu, opróżnienia tego lokalu przez sąd, jeżeli najemca zapłaci zaległy czynsz i opłaty, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.
2. W przypadkach określonych w ust.1 wynajmujący może zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z małżonkiem najemcy nie będącym wcześniej współnajemcą tego lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonką, innymi osobami, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych lub z osobą, która pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi stale w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu i zamieszkującymi w nim nadal, jeżeli zapłaci zaległy czynsz i opłaty niezależne od właściciela, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.
3. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego z powodu zwłoki przez najemcę z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od właściciela lub nakazania z tego powodu opróżnienia lokalu przez sąd, jeżeli taka zamiana daje gwarancję, że najemca będzie płacił czynsz z tytułu najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany oraz że on i osoba, z którą nie była dokonana zamiana zapłacą zaległy czynsz i opłaty niezależne od właściciela, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

§ 9.

1. Kaucje, o których mowa w § 5 ust. 2 i § 6 ust. 4, wpłacane są na rachunek wynajmującego, najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Wpłata kaucji, o której mowa w ust.1, może być w uzasadnionych przypadkach za zgodą właściciela lokalu i na podstawie pisemnej umowy zawartej między wynajmującym i najemcą rozłożona na raty, z tym że pierwsza rata powinna być wpłacona najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 10. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem z zastosowaniem przetargu na wysokość czynszu.

§ 11.

1. Wnioski o najem na czas nieoznaczony lokali stanowiących własność powiatu rozpatruje i załatwia zarząd powiatu lub kierownik jednostki organizacyjnej wykonującej prawo trwałego zarządu nieruchomością.
2. Osoba, której wniosek o najem na czas nieoznaczony został załatwiony odmownie, może w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o odmownym załatwieniu wniosku złożyć do Zarządu Powiatu wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy i w tym przypadku Zarząd Powiatu załatwia wniosek po zasięgnięciu opinii właściwej podmiotowej komisji Rady Powiatu.

§ 12.

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sławieńskiego ustala zarząd powiatu.
2. W stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywały w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, do końca 2007 roku nie może przekroczyć w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
3. Podwyższenie czynszu nie może nastąpić częściej niż jeden raz w roku, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, wymienionych w załączniku numer 1 do niniejszej uchwały.
4. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłaty niezależnej od wynajmującego za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, na podstawie zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, albo na warunkach wynikających z odrębnej umowy z wynajmującym.

§ 13. Umowa najmu może być rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 2) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,
- 3) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,
- 4) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze

wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości.

- § 14. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały lokale znajdujące się w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych Powiatu Sławieńskiego oraz w administrowaniu Urzędu Starostwa Powiatowego w Sławnie nieruchomości przeznaczony na jego siedzibę, tworzą zasób lokali mieszkalnych związanych ze stosunkiem pracy.
- § 15. Umowy na najem lokali opisanych w § 14, zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, pozostają w mocy prawnej.
- § 16. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu lokali powiatu o którym mowa w § 14 przysługuje osobom, które:
- 1) są kierownikami lub pracownikami jednostek organizacyjnych Powiatu Sławieńskiego,
 - 2) są pracownikami Starostwa Powiatowego w Sławnie.
- § 17. Wśród osób opisanych w § 16 niniejszej uchwały pierwszeństwo mają osoby nie posiadające stałego zameldowania na terenie miejscowości w której mieści się dana jednostka organizacyjna powiatu.
- § 18.
1. Wnioski osób, którym przysługuje pierwszeństwo wynajmu lokalu są rozpatrywane przez Zarząd Powiatu w stosunku do pracowników Starostwa i kierowników jednostek organizacyjnych oraz przez kierownika jednostki organizacyjnej w stosunku do podległych pracowników przy zastosowaniu kryteriów pierwszeństwa stosowanych w następującej kolejności:
 - 1) biorąc pod uwagę § 16 niniejszej uchwały,
 - 2) biorąc pod uwagę § 17 niniejszej uchwały,
 - 3) ze względu na możliwość, czas i dogodność dojazdu do miejsca zatrudnienia.
 2. W przypadku, gdy kryteria określone w ust. 1. spełniane są przez więcej niż jednego wnioskodawcę decyzję podejmuje odpowiednio Zarząd Powiatu lub kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu.
- § 19.
1. Przepisy § 16, § 17, § 18 nie mają zastosowania do osób, które były wcześniej najemcami wnioskowanego lokalu, oraz do osób uznanych przez wynajmującego jako szczególnie przydatne dla działalności powiatowych jednostek organizacyjnych lub funkcjonowania powiatu. Kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej może zawrzeć umowę najmu z taką osobą po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu.
 2. Uzyskanie zgody na wynajem następuje na 7 dni przed dniem zawarcia umowy.
 3. Zarząd powiatu odmawia zgody na zawarcie umowy, w przypadku zamiaru przeznaczenia lokalu do sprzedaży bądź też uznania takiego stosunku najmu za niezasadne.
- § 20.
1. W przypadku braku wniosków osób którym przysługuje pierwszeństwo zgodnie z § 18 w stosunku do lokali określonych w § 14, kierownik jednostki organizacyjnej składa Zarządowi Powiatu pisemną informację o posiadaniu w dyspozycji takiego lokalu.
 2. Zarząd Powiatu po uzyskaniu informacji od pozostałych kierowników jednostek organizacyjnych Powiatu o potrzebach lokalowych ich pracowników oraz składanych

przez nich wnioskach, przesyła do kierownika jednostki organizacyjnej, w zasobie której znajduje się lokal przeznaczony do wynajmu, informację o tych osobach wraz z opinią dotyczącą zawarcia umowy najmu lokalu z tymi osobami.

3. Po uzyskaniu informacji o której mowa w ust. 2 kierownik jednostki organizacyjnej ma prawo zawarcia umowy najmu lokalu, na czas trwania stosunku pracy danej osoby w innej jednostce organizacyjnej Powiatu lub Urzędzie Starostwa Powiatowego.

- § 21. W przypadku braku wniosków osób o których mowa w § 18 i § 20 zawarcie umowy najmu następuje na zasadach określonych dla lokali stanowiących mienie Powiatu i nie wydzielonych do zasobu lokali związanych ze stosunkiem pracy.

- § 22. W umowach najmu, których okres najmu uzależniony jest stosunkiem pracy określonej w § 16, ustanie tytułu prawnego lokatora do mieszkania następuje nie wcześniej niż w terminie 1 miesiąca od daty ustania tegoż stosunku, chyba że strony umowy postanowią inaczej.

- § 23. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Roman Margielwski

Załącznik do
uchwały Nr XI/III/84/07
Rady Powiatu w Sławnie
z dnia 26 września 2007 r.

Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

Lp.	Wyszczególnienie czynników	Czynniki podwyższające (w %)	Czynniki obniżające (w %)
1.	Położenie lokalu w budynku: 1) lokal na I lub II kondygnacji 2) suterena, lokal na 2 lub więcej kondygnacjach (w budynku wielorodzinnym) 3) współnajem lokalu ¹	+5 - -	- -20 -20
2.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan: 1) łazienka ² 2) gaz przewodowy 3) ciepła woda ³	+5 +10 +5	- - -
3.	Ogólny stan techniczny budynku: 1) położenie lokalu w budynku, dla którego ustalono, iż wymaga on kapitalnego remontu	-	-20

¹ korzystanie z pomieszczeń przez dwóch lub więcej najemców,

² wydzielone pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodno-kanalizacyjne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, itp.

(dotyczy również pomieszczeń położonych poza lokalem, ale w tym samym budynku),

³ ciepła woda dostarczana centralnie bądź z zainstalowanych urządzeń do podgrzewania wody.