

Wnioskodawca:
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim

Uchwała Nr / / 2014
Rady Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 2014 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kamieńskiego

Na podstawie art.21 ust.1 i ust.3 w związku z art.20 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 r. poz. 150)

Rada Powiatu w Kamieniu Pomorskim uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego Powiatu Kamieńskiego, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu w Kamieniu Pomorskim.

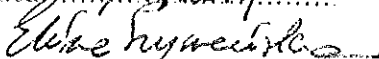
§ 3 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Mateusz Flotyński

akceptuję pod względem:
formalno - prawnym

data 10/06/2014.....


rada prawny Eliza Szymańska

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 2014 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kamieńskiego.

Powiat Kamieński jest właścicielem nieruchomości, w których znajdują się lokale mieszkalne. Powiatowe jednostki organizacyjne powiatu również dysponują lokalami znajdującymi się w budynkach będącymi w ich trwałym zarządzie. Lokale te wynajmowane są na rzecz najemców na podstawie umów najmu. W 2013 roku Powiat Kamieński nabył nieruchomość położoną w Kamieniu Pomorskim przy ul. Nowoprojektowanej 1. W budynku znajdują się trzy lokale mieszkalne i biuro Zarządu Dróg Powiatowych w Kamieniu Pomorskim. Najemcy trzech lokali mieszkalnych nie posiadają zawartych umów najmu z Powiatem ponieważ nie były określone przez Radę Powiatu zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego.

Z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego wynika, że lokale mieszkalne stanowiące własność powiatu, tworzą powiatowy zasób mieszkaniowy. Art. 8 nakłada na Radę Powiatu obowiązek ustalenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność powiatu. Ustawa reguluje zasady i formy gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz formy ochrony praw lokatorów.

Podjęcie niniejszej uchwały jest wykonaniem ustawowego obowiązku w zakresie gospodarowania powiatowym zasobem mieszkaniowym w Powiecie Kamieńskim.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego Powiatu Kamieńskiego.

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne.

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kamieńskiego.

§ 2

Ilekcóż w uchwale 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;
- 2) Powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Kamieński;
- 3) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim;
- 4) powiatowy zasób mieszkaniowy – należy to rozumieć lokale mieszkalne, stanowiące własność Powiatu Kamieńskiego;
- 5) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal służyący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób ubiegających się o zawarcie umowy na czas oznaczony i nieoznaczony;
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu powiatu.

§ 3

Wynajmu podlegają wolne lokale mieszkalne nie przeznaczone do sprzedaży.

§ 4

1. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym, stanowiącym lokale oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu, należy do zadań dyrektora tej jednostki.

§ 5

1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:
 - 1) Zarząd Powiatu
 - 2) dyrektor jednostki organizacyjnej Powiatu - w przypadku lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o których mowa w § 4 ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. W przypadku, gdy najemcą lokalu mieszkalnego jest dyrektor jednostki organizacyjnej,

zawarcie umowy najmu należy do kompetencji Zarządu.

ROZDZIAŁ II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Powiatu Kamieńskiego

§ 6

1. Lokale wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego wynajmuje się na czas nieoznaczony lub oznaczony.
2. Lokale mieszkalne, związane ze stosunkiem pracy, mogą być wynajmowane na czas oznaczony za zgodą Zarządu.
3. Lokale mieszkalne, oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu, przeznacza się do wynajmowania na czas oznaczony za zgodą Zarządu.
4. Zarząd wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają poniższe warunki:
 - 1) są zatrudnione w Starostwie Powiatowym lub jednostce organizacyjnej powiatu,
 - 2) są emerytami i rencistami ostatnio zatrudnionymi w Starostwie Powiatowym lub w jednostce organizacyjnej powiatu,
 - 3) którzy zamieszkiwali w lokalu w chwili nabycia nieruchomości przez Powiat.
5. Osoby, o których mowa w ust. 4, powinni spełniać następujące kryteria:
 - 1) nie posiadać tytułu prawnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu lub nieruchomości,
 - 2) zamieszkiwać na terenie Powiatu.
6. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w najem lokalu na podstawie art.691 kodeksu cywilnego.
7. 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.
8. 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 na wolnym rynku.
9. Przepis ust. 7 i 8 stosuje się również do:
 - 1) najemców, którzy po ustaniu stosunku pracy zobowiązani są do zwolnienia zajmowanego lokalu,
 - 2) osób, które nie posiadają obowiązującej umowy najmu lub zawarta umowa jest w trakcie wypowiedzenia, a mimo to, z chwilą nabycia nieruchomości przez Powiat Kamieński zajmują lokal mieszkalny.

ROZDZIAŁ III

Ustalenie stawki czynszu

§ 7

1. Z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela, w szczególności, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, zimnej i ciepłej wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych odpadów komunalnych.
2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd uwzględniając stosowną uchwałę właściwą miejscowo rady gminy w sprawie ustalenia stawek czynszu oraz zasad jego ustalania.
3. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy i nie może

przekroczyć określonych w odrębnych przepisach wskaźników a wartość odtworzeniowa 1m² powierzchni budynku mieszkalnego powinna wynikać z obwieszczenia Wojewody Zachodniopomorskiego.

4. Podwyższenie czynszu nastąpi poprzez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
5. W razie podwyższenia opłat niezależnych od wynajmującego, wynajmujący jest zobowiązany do poinformowania najemcy w sposób zwyczajowo przyjęty.
6. Niezależnie od podwyższenia czynszu, o którym mowa w ust. 3, w czasie trwania stosunku najmu, Zarząd może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli wynajmujący dokonał w lokalu ulepszenia mającego wpływ na standard lokalu.
7. Przed zmianą wysokości czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników opisanych w ust. 6.
8. Opłaty niezależne od wynajmującego mogą być pobierane przez wynajmującego tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

ROZDZIAŁ IV

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 8

1. Rozpatrzenie spraw związanych z wynajmem lub zamianą lokali mieszkalnych leży w gestii Zarządu.
2. Wnioski osób ubiegających się o przydział i zamianę lokali mieszkalnych składa się do Wydziału Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa.
3. Najemcy lokali mieszkalnych, pozostających w zasobach Powiatu, mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali w celu poprawy warunków zamieszkiwania w szczególności :
 - a) nadmiernego zagęszczenia mieszkańców w lokalu,
 - b) względów zdrowotnych lub inwalidztwa (potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim) uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu
 - c) zajmowania lokalu z nadwyżką powierzchni z zamiarem uzyskania lokalu o mniejszej powierzchni.
4. Najemcy, których lokale wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu uczestnicząc w zamianie, o której mowa w niniejszym paragrafie, składają oświadczenie woli w tym zakresie.
5. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych jest uregulowanie przez zainteresowane strony wszelkich zobowiązań finansowych wobec Powiatu.
6. Zamiana lokalu możliwa jest pod warunkiem wymeldowania się z opróżnianego lokalu wszystkich osób zamieszkałych z głównym najemcą.
7. Najemcy dokonujący zamiany lokali nie mogą żądać od wynajmującego zwrotu kosztów ewentualnego dostosowania lokalu do użytku mieszkalnego.

ROZDZIAŁ VI

Obowiązki najemcy lokalu mieszkalnego i wynajmującego

§ 9

1. Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym zgodnie z odrębnymi przepisami.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja urządzeń i elementów określonych w art. 6b ust.2 ustawy.
3. Najemca jest zobowiązany uzyskać pisemną zgodę Zarządu na wszelkie nakłady ponoszone na lokal przekraczające zakres napraw i konserwacji wymieniony w ust.2 niniejszego paragrafu.

ROZDZIAŁ VII

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Powiatu Kamieńskiego

§ 10

1. Mieszkaniowy zasób Powiatu można zwiększyć poprzez:
 - 1) budowę nowych lokali przez Powiat Kamieński
 - 2) adaptacji pomieszczeń i budynków przez Powiat
 - 3) nabycie lokali na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ VIII

Postanowienia końcowe

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Uchwale stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.