

**Uchwała Nr XXXVI/291/2014
Rady Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 4 listopada 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. z 2014 roku poz. 150),

Rada Powiatu w Kamieniu Pomorskim uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego Powiatu Kamieńskiego.

2. Powiatowy zasób mieszkaniowy, o którym mowa w ust.1, tworzą lokale mieszkalne, stanowiące własność Powiatu Kamieńskiego, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku 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) Dochodzie gospodarstwa domowego- należy przez to rozumieć sumę wszystkich przychodów członków gospodarstwa domowego ubiegających się o przydział lokalu, osiągniętych w okresie trzech ostatnich miesięcy przed dniem złożenia wniosku, po odliczeniu kosztów uzyskania przychodów należy rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskania i udokumentowane w szczególności przez: pracodawcę, ośrodek pomocy społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, urząd pracy, urząd skarbowy.

§ 3. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym, stanowiącym lokale oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu, należy do zadań dyrektora tej jednostki.

§ 4. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

- 1) Zarząd Powiatu
- 2) dyrektor jednostki organizacyjnej Powiatu - w przypadku lokali, o których mowa w § 3, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.

2. W przypadku, gdy najemcą lokalu mieszkalnego jest dyrektor jednostki organizacyjnej, zawarcie umowy najmu należy do kompetencji Zarządu.

§ 5 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu lub nieruchomości i jednocześnie spełniają jedno z niżej wskazanych kryteriów:

- 1) wydano nakaz opuszczenia z lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym własność Powiatu przeznaczonym do zbycia lub rozbiórki;
- 2) pozbawione zostały mieszkania w wyniku zdarzenia losowego;
- 3) związane są ze stosunkiem pracy z powiatową jednostką organizacyjną lub zatrudnieni w Starostwie Powiatowym lub byłym pracownikom tych jednostek-emerytom i rencistom;
- 4) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 7.

2. Regulacje zawarte w § 7 nie mają zastosowania do osób, o których mowa w ust.1 pkt.3.

§ 6. 1. Zarząd Powiatu może zawrzeć umowę najmu z osobami, które:

- 1) nie posiadają umowy najmu lub zawarta umowa jest w trakcie wypowiedzenia, a mimo to, zamieszkiwały w lokalu z chwilą nabycia nieruchomości przez Powiat Kamieński;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu, o którym mowa wyżej, jest spełnienie łącznie:

- 1) faktu stałego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez osoby wymienione w ust.1,
- 2) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości,
- 3) spełnienie kryteriów dochodowych, o których mowa w § 7.

3. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w ust.1 zobowiązane są one do opuszczenia lokalu w terminie miesiąca od otrzymania wezwania do jego opróżnienia.

§ 7. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę nie może być wyższa niż 100% kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski” na podstawie art.20 pkt.1 lit.a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2013 r.,poz.1440 z późn. zm.) w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przydział lokalu.

§ 8. Do dnia opuszczenia lokalu, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są do uiszczania odszkodowania w wysokości określonej w art.18 ust 2 ustawy.

§ 9. 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 Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim ul. Wolińska 7B.
3. Wnioski, o których mowa w ust.2, rozpatruje odpowiednio Zarząd lub kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej w przypadku lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 3. W razie potrzeby Zarząd powołuje komisję w celu oceny wniosku i przeprowadzenia wizji lokalnej zajmowanego lokalu wnioskodawcy.
4. Decyzja o przydzieleniu lokalu Zarząd podejmuje w drodze uchwały.

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, pozostających w zasobach Powiatu, mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali w celu poprawy warunków zamieszkiwania, z zastrzeżeniem ust.2 i 3.

2. Zamiana lokali może być dokonana po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu oraz uregulowaniu przez zainteresowane strony wszelkich zobowiązań finansowych wobec Powiatu.

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

§ 11. Umowa najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej 80 m² może być zawarta z osobą spełniającą niżej wskazane kryteria:

- 1) posiadającą wieloosobową rodzinę powyżej 4 osób, zamieszkującą na terenie Powiatu;
- 2) związane są ze stosunkiem pracy z powiatową jednostką organizacyjną lub zatrudnieni w Starostwie Powiatowym;
- 3) spełniającą kryteria dochodowe, o których mowa w § 7.
- 4) nie posiadającą tytułu prawnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości.

§ 12. 1. Z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu i opłat niezależnych od Powiatu, w szczególności, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, zimnej i ciepłej wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych odpadów komunalnych.

2. Opłaty, o których mowa w ust.1, mogą być pobierane przez Powiat tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 13. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu w formie uchwały, uwzględniając stosowną uchwałę właściwą miejscowo rady gminy w sprawie ustalenia stawek czynszu oraz zasad jego ustalania, na terenie której położony jest dany lokal mieszkalny.

2. Ustalona stawka przez Zarząd będzie obowiązywała również osoby, zajmujące lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 14. 1. W czasie trwania stosunku najmu, Zarząd może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli:

- 1) Powiat dokona w lokalu ulepszenia mające wpływ na standard lokalu;
- 2) Zostanie uchwalona stawka funduszu remontowego.

2. Przed zmianą wysokości czynszu, w przypadku o którym mowa w ust.1 pkt.1,

należy sporządzić protokół stwierdzający fakt wykonania ulepszenia w lokalu.

§ 15. 1. Najemca jest zobowiązany uzyskać pisemną zgodę Zarządu na dokonanie wszelkich ulepszeń w lokalu. Wprowadzone ulepszenia przez najemcę pozostają bez wpływu na wysokość opłaconego czynszu najmu.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja urządzeń i elementów określonych w art. 6b ust.2 ustawy.

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

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

Przewodniczący Rady Powiatu

PRZEWODNICZĄCY
RADY POWIATU

Mateusz Flotyński

Mateusz Flotyński

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXVI/291/2014
Rady Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 4 listopada 2014 roku**

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

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Powiatu obowiązek ustalenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność powiatu.

Podjęcie niniejszej uchwały jest wykonaniem ustawowego obowiązku w zakresie gospodarowania powiatowym zasobem mieszkaniowym. Będzie podstawą dla Zarządu Powiatu do zawarcia umów najmu i uchwalenia stawek czynszu. Najemcy trzech lokali mieszkalnych, znajdujących się w nabytym w 2013 roku budynku przy ul. Nowoprojektowanej 1 w Kamieniu Pomorskim, nie posiadają zawartych umów najmu z Powiatem ponieważ nie były określone przez Radę Powiatu zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego.

Aby nie stwarzać rozbieżności przy ustalaniu stawek czynszu przez Burmistrza gminy i Zarząd Powiatu niniejsza uchwała odwołuje się do odpowiednich przepisów obowiązujących na terenie gminy właściwej dla położenia powiatowego lokalu. Nie zastosowanie tego trybu mogłoby spowodować sytuację, że dla dwóch identycznych lokali mieszkalnych położonych w tej samej gminie i miejscowości stosować się będzie różne stawki czynszu.

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