

3688

UCHWAŁA Nr 70/X/2007 RADY POWIATU WE WRZEŚNI

z dnia 27 września 2007 r.

w sprawie określenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wrzesińskiego

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1592 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 8, pkt 2, art. 20, ust. 4 i art. 21, 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 późniejszymi zmianami), Rada Powiatu uchwala co następuje:

Postanowienia ogólne

§1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Wrzesińskiego.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) „ustawie” - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) „lokalu” - rozumie się przez to lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Wrzesińskiego,
- 3) „wynajmującym” - rozumie się przez to Powiat Wrzesiński, reprezentowany przez Zarząd Powiatu we Wrześni.

3. Lokal przeznaczony na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych winien spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

Mieszkaniowy Zasób Powiatu Wrzesińskiego

§2. Mieszkaniowy zasób Powiatu Wrzesińskiego tworzą lokale stanowiące jego własność.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Powiatu Wrzesińskiego

§3. 1. Powiat gospodarujący swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom posiadającym stałe zameldowanie na terenie Powiatu Wrzesińskiego.

2. W wyjątkowych przypadkach umowa najmu może zostać zawarta z innymi osobami niż określone w ust. 1, o ile uzasadnione jest to potrzebami powiatu.

§4. Informację o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajmu podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Starostwa na okres 7 dni.

§5. 1. Lokale mieszkalne mogą być oddane w najem na czas nieoznaczony osobom, których dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:

- 1) w gospodarstwach jednoosobowych jest wyższy niż najniższa emerytura i nie przekracza 250% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwach wieloosobowych jest wyższy niż 120% najniższej emerytury i nie przekracza 350% najniższej emerytury.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą być również zakwalifikowane osoby, zamierzające poprawić swoje warunki zamieszkania. Do warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się w szczególności najmowanie lokalu:

- 1) położonego w suterenie lub na poddaszu,
- 2) nie wyposażonego w instalację wodociagową lub kanalizacyjną,
- 3) nie dostosowanego do potrzeb wynikających z niepełnosprawności osób w nich zamieszkujących.

3. Pierwszeństwo w wynajmie lokali mają osoby:

- 1) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) zatrudnione w Starostwie i jednostkach organizacyjnych powiatu, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami kadrowymi powiatu.

§6. 1. Sprawy o wynajem lokali mieszkalnych rozpatrywane są na podstawie złożonych przez zainteresowane osoby wniosków, wraz z oświadczeniem o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późniejszymi zmianami).

2. Dla rozpatrzenia wniosków o najem lokali, Zarząd Powiatu powołuje komisję społeczną, która wydaje swoją opinię w sprawie wyboru najemców. Ostateczną decyzję w sprawie najmu lokali podejmuje Zarząd Powiatu.

§7. 1. Powiat Wrzesiński wynajmuje lokale mieszkalne na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony, zawartej pomiędzy Zarządem Powiatu a najemcą.

2. W umowie zawarte zostają warunki najmu, w tym również wysokość czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela.

§8. 1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Zasady i tryb pobierania kaucji oraz jej zwrotu ustali Zarząd Powiatu we Wrześni.

§9. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane osobom, które oprócz kryteriów określonych w wyżej wymienionych paragrafach uchwały, wskażą dochody warunkujące wywiązywanie się przez najemcę ze świadczeń wynikających z zawartej umowy najmu, a także osobom, które ze względu na wysokie kwalifikacje zawodowe zostały uznane za niezbędne dla powiatu. Osoby te muszą jednak spełnić kryterium dochodowości.

§10. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uchwała Zarząd Powiatu we Wrześni z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawki czynszu określonych w ustawie.

Kryteria wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

§11. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być nadto zawarta z osobami:

- 1) posiadającymi uprawnienia do lokalu zamiennego, w przypadku gdy:
 - a) uprawnienia do lokalu zamiennego przysługują w związku z remontem lub modernizacją budynku, którego przeznaczenie zmienia się po przeprowadzeniu remontu lub modernizacji,
 - b) zamieszkującymi w lokalach usytuowanych w budynkach, w odniesieniu do których następuje zmiana przeznaczenia,
 - c) które utraciły dotychczas zajmowane lokale wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, w przypadku gdy lokal uległ całkowitemu zniszczeniu, lub gdy zmieniło się przeznaczenie budynku, w którym ten lokal się mieści.
- 2) zajmującymi dotychczas część lokalu wspólnego, jeżeli zostanie zwolniona jego pozostała część.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§12. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z:

- 1) osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są jego zstępными, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą i nieposiadania własnego lokalu bądź możliwości zamieszkania w innym lokalu lub domu, do którego posiadają tytuł prawny,
- 2) osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli są jego zstępными, wstępnymi, innymi aniżeli wymienieni w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami), pełnoletnim rodzeństwem, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą i nieposiadania własnego lokalu bądź możliwości zamieszkania w innym lokalu lub domu, do którego posiadają tytuł prawny,
- 3) osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat,
- 4) osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały.

Zamiana lokali mieszkalnych

§13. 1. Zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, mogą być dokonywane przez strony, po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu.

2. Ustala się następujące warunki zamiany lokali:

- 1) brak zaległości w opłacaniu czynszu najmu i innych opłat za dotychczas zajmowany lokal w okresie 12 miesięcy poprzedzających zamianę,
- 2) zgoda na zamianę dysponenta lokalu.

3. Zarząd Powiatu powinien wyrazić zgodę, o której mowa w ust. 1 we wszystkich przypadkach, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem stron. Za słuszny interes stron uważa się w szczególności:

- 1) konieczność dostosowania lokalu do potrzeb osobowych i możliwości finansowych najmującego i osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym,
- 2) zmianę warunków rodzinnych uzasadniającą zmianę miejsca zamieszkania wnioskodawcy,

3) względy zdrowotne uzasadniające konieczność zmiany lokalu mieszkalnego.

Postanowienia końcowe

§14. Traci moc uchwała Rady Powiatu Wrzesińskiego z dnia 29 maja 2002 r., Nr 230/XXXIX/2002 w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wrzesińskiego.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu we Wrześni.

§16. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(–) *Grzegorz Kaźmierczak*