UCHWAŁA NR XXI/123/2016

RADY POWIATU SZTUMSKIEGO

z dnia 24 czerwca 2016 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sztumskiego

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1445, 1890.) oraz art. 8 pkt 2, art. 20 ust. 2, 3, 4, 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 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8.) Rada Powiatu Sztumskiego uchwala co następuje:

§ 1

Określa się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, stanowiących własność Powiatu Sztumskiego, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 3

Taci moc Uchwała Nr XLIV/284/2013 Rady Powiatu Sztumskiego z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sztumskiego.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Powiatu w Sztumie
mgr inż. Jolanta Szewczun

UZASADNIENIE

Dotychczas obowiązująca Uchwała Nr XLIV/284/2013 Rady Powiatu Sztumskiego z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sztumskiego utraciła w znacznej części swoją aktualność.

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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8) Rada Powiatu ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie powiatu wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

W wyniku podjęcia przez Radę niniejszej uchwały zostaną określone zasady wynajmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu Sztumskiego.

Ponadto zgodnie z art. 8 pkt. 2 ww. ustawy przyjęcie niniejszej uchwały jest konieczne, aby Zarząd Powiatu mógł prawidłowo gospodarować mieszkaniami stanowiącymi własność Powiatu.

Załącznik nr 1
Do Uchwały Nr XXI/123/2016
Rady Powiatu Sztumskiego
z dnia 24 czerwca 2016.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ POWIATU SZTUMSKIEGO

§ 1

Uchwała reguluje zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Powiatu Sztumskiego.

§ 2

1. Powiatowy zasób mieszkaniowy tworzą lokale stanowiące własność Powiatu Sztumskiego.
2. Zasób o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych osób zatrudnionych w powiatowych jednostkach organizacyjnych, Starostwie Powiatowym oraz szpitalu sztumskim.
3. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu.
4. Administrowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Naczelnika Wydziału Organizacji, Nadzoru i Kadr Starostwa Powiatowego w Sztumie.
5. Administrowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym stanowiącym lokale mieszkaniowe, wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd lub użyczenie jednostkom organizacyjnym powiatu, należy do zadań kierownika jednostki.

§ 3

1. Lokale mieszkaniowe wynajmowane są na czas trwania stosunku pracy lub pełnienia funkcji.

2. Osoby ubiegające się o najem winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu lub właściwego kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej.
3. Wnioski o których mowa w ust. 1 rozpatruje odpowiednio Zarząd Powiatu lub Kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej.
4. Wniosek winien określać w szczególności:
   1) Miejsce zatrudnienia,
   2) Dotychczasowe warunki zamieszkania,
   3) Liczbę członków uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
   4) W przypadku powoływania się na pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu wskazanie przesłanki określonej w § 4.
5. Kwalifikacja wniosków odbywa się w terminie jednego miesiąca od pozyskania wolnego lokalu. Wyniki klasyfikacji wniosków podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Sztumie i właściwej jednostki organizacyjnej przez okres 14 dni. Osoby zainteresowane mogą w tym terminie zgłaszać uwagi i zastrzeżenia do wyników klasyfikacji wniosków, które podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd Powiatu, w terminie 1 miesiąca od daty ich zgłoszenia.

§ 4

Pierwszeństwo przy zawieraniu umów najmu lokalu mieszkalnego przysługuje w pierwszej kolejności:

1. osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego nie przekracza 150 % najniższej emerytury i nie jest niższy niż 50 % najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym nie jest wyższy niż 250 % najniższej emerytury i nie niższy niż 100 % najniższej emerytury, udokumentowany stosownym zaświadczeniem.
3. Osobom, które posiadają tytuł prawny do lokalu, którego powierzchnia pokoi nie przekracza 5m^2 na osobę w rodzinie.
4. Osobom zamieszkującym w lokalu przeznaczonym do kapitalnego remontu lub rozbiórki.

5. W przypadku braku wniosków osób o których mowa w § 2 ust. 2 lub nie spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, Zarząd może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z innymi osobami.

§ 5

1. Ustanie stosunku pracy lub pełnienia funkcji powoduje, że umowa najmu zawarta na czas trwania stosunku pracy wygasa po upływie 3 miesięcy od dnia ustania stosunku pracy lub pełnienia funkcji z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Po upływie terminu określonego w ust. 1 lokal winien być niezwłocznie zwrócony.
3. W przypadku gdy najemca przechodzi na rentę lub emeryturę, Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, zawartą na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego.
4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, a zamieszkiwały w tym lokalu wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat, uzyskują prawo do zawarcia umowy najmu na okres 3 lat.

§ 6

Wybór najemcy na lokal mieszkaniowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 odbywa się w drodze przetargu ograniczonego do osób zatrudnionych w Starostwie Powiatowym lub podległych jednostkach, zorganizowanego przez podmiot uprawniony, który ma na celu wybór najkorzystniejszej stawki czynszu.

§ 7

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

1) nadmiernego zagęszczenia mieszkańców w lokalu,

2) ze względów zdrowotnych lub inwalidztwa (potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim) uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,

3) zajmowania lokalu z nadwyżką powierzchni z zamiarem uzyskania lokalu o mniejszej powierzchni,

2. Najemcy kwalifikujący się do zamiany lokalu muszą udokumentować dochody na poziomie gwarantującym bieżące regulowanie opłat czynszowych. Odstąpienie od tej zasady może mieć miejsce przy zamianie lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali z zasobu powiatu tylko w sytuacji, gdy najemca otrzymuje w zamian lokal mieszkaniowy o niższych kosztach utrzymania.

3. Zamiana lokalu możliwa jest pod warunkiem wymeldowania z opróżnianego lokalu wszystkich osób zamieszkałych z głównym najemcą.

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

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

§ 8

1. Lokale opróżnione w związku z wygaśnięciem stosunku pracy lub rozwiązania umowy najmu z innej przyczyny podlegają zasiedleniu przez inne osoby na podstawie umów najmu.

2. Wynajem na rzecz osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, w trakcie trwania umowy, w uzasadnionych przypadkach może nastąpić na rzecz tych osób.

3. W sprawach określonych w ust. 2 w indywidualnych przypadkach, decyzję podejmować będzie Zarząd Powiatu.

§ 9

1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

1) kierownik jednostki organizacyjnej powiatu – w przypadku lokali wchodzących w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd lub użyczenie,

2) Zarząd Powiatu – w pozostałych przypadkach

2. W przypadku gdy najemcą lokalu mieszkaniowego jest kierownik jednostki organizacyjnej, zawarcie umowy najmu należy do kompetencji Zarządu Powiatu.

§ 10

Z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela określonych w art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8.)

§ 11

1. Stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych ustala Zarząd Powiatu Sztumskiego.

2. Podwyższenia stawek czynszu dokonuje odpowiednio Zarząd Powiatu nie częściej niż raz w roku.

3. Podwyższenie czynszu nastąpi poprzez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzy miesięcznego terminu wypowiedzenia.

4. Nieuregulowane należności wynikające ze stosunku najmu będą przedmiotem czynności windykacyjnych prowadzonych przez Powiat Sztumski.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych, obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8.)