**UCHWAŁA NR XLIV/284/2013**

**RADY POWIATU SZTUMSKIEGO**

**z dnia 18 grudnia 2013 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 2013 r., poz. 595 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) 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 XVII/3/2004 Rady Powiatu Sztumskiego z dnia 24 stycznia 2004 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 XVII/3/2004 Rady Powiatu Sztumskiego z dnia 24 stycznia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sztumskiego utraciła w znacznej części swoją aktualność.

Od 2004 r. nastąpiło wiele istotnych zmian w przepisach ustawy o samorządzie powiatowym(t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 595 z późn. zm.) oraz ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Przedstawiony projekt uchwały dostosowany został do aktualnie obowiązujących przepisów, co w konsekwencji zapewni racjonalne wynajmowanie lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sztumskiego.

W związku z powyższym należało uchylić obowiązującą Uchwałę Nr XVII/3/2004 Rady Powiatu Sztumskiego z dnia 24 stycznia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sztumskiego.

Załącznik nr 1
Do Uchwały Nr XLIV/284/2013
Rady Powiatu Sztumskiego
z dnia 18grudnia 2013 r.

# ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ POWIATU SZTUMSKIEGO

## § 1

W skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Sztumskiego, zwanego dalej mieszkaniowym zasobem, wchodzą lokale mieszkalne będące własnością Powiatu Sztumskiego.

## § 2

1. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu.

2. Administrowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Naczelnika Wydziału Organizacji, Nadzoru i Kadr Starostwa Powiatowego w Sztumie.

3. 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. 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. 4.

3. Po upływie terminu określonego w ust. 2 lokal winien być niezwłocznie zwrócony.

4. 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**

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.

**§ 5**

1. Wynajem lokali mieszkaniowych należących do zasobu mieszkaniowego Powiatu Sztumskiego będzie następował w następującej kolejności:

1) pracownikom Starosta Powiatowego w Sztumie lub jednostek organizacyjnych powiatu,w przypadku kilku złożonych wniosków pierwszeństwo będzie przysługiwać osobom znajdującym się w trudniejszej sytuacji materialnej.

2) najemcom podlegającym przekwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu kapitalnego, modernizacji lub sprzedaży,

2. O wszelkich zwolnionych przez najemców lokalach administrujący lokalami niezwłocznie powiadomi Zarząd Powiatu.

**§ 6**

Wybór najemcy na lokal mieszkaniowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 $m^2$ odbywa się w drodze przetargu 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. Osoby ubiegające się o najem winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu lub właściwego kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej.

2. Wnioski o których mowa w ust. 1 rozpatruje odpowiednio Zarząd Powiatu lub kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej.

3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane jedynie osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego nie przekracza 150 % najniższej emerytury i nie jest niższy niż 50 % najniżej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym nie jest wyższy niż 250 % najniżej emerytury i nie niższy niż 100 % najniżej emerytury, udokumentowany stosownym zaświadczeniem.

4. W przypadku braku wniosków osób o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 1) lub nie spełnienia kryteriów określonych w ust. 3, Zarząd może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z innymi osobami.

**§ 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.

**§ 11**

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

2. Ze względu na lokalizację lokali mieszkalnych na terenie całego Powiatu, przy ustaleniu stawek czynszu, o których mowa w ust. 1 Zarząd Powiatu uwzględnia stosowną uchwałę właściwej miejscowo Rady Gminy w sprawie ustalenia stawek czynszu oraz zasad jego ustalania.

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

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

5. 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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm./