UCHWAŁA Nr XVI/87/12
RADY POWIATU PYRZYCKIEGO
z dnia 28 marca 2012 r.

w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych
stanowiących własność Powiatu Pyrzyckiego

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, zmiany: z 2002 r., Dz. U. Nr 23, poz. 220; Dz. U. Nr 62, poz. 558; Dz. U. Nr 113, poz. 984; Dz. U. Nr 153, poz. 1271; Dz. U. Nr 200, poz. 1688; Dz. U. Nr 214, poz. 1806; z 2003 r., Dz. U. Nr 162, poz. 1568; z 2004 r., Dz. U. Nr 102, poz. 1055; z 2007 r., Dz. U. Nr 173, poz. 1218; z 2008 r., Dz. U. Nr 180, poz. 1111; Dz. U. Nr 223, poz. 1458; z 2009 r., Dz. U. Nr 92, poz. 753; Dz. U. Nr 157, poz. 1241; z 2010 r., Dz. U. Nr 28, poz. 142 i poz. 146; Dz. U. Nr 40, poz. 230; Dz. U. Nr 106, poz. 675; z 2011 r., Dz. U. Nr 21, poz. 113; Dz. U. Nr 217, poz. 1281; Dz. U. Nr 149, poz. 887;) i art. 7, art. 8, art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 w związku z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; zmiany: z 2006 r., Dz. U. Nr 86, poz. 602; Dz. U. Nr 94, poz. 657; Dz. U. Nr 167, poz. 1193; Dz. U. Nr 249, poz. 1833; z 2007 r., Dz. U. Nr 128, poz. 902; Dz. U. Nr 173, poz. 1218; z 2010 r., Dz. U. Nr 3 poz. 13; z 2011 r., Dz. U. Nr 224, poz. 1342) uchwala się co następuje:

§ 1.1. Ustala się zasady wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu Pyrzyckiego, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.
2. Powiatowy zasób mieszkaniowy, o którym mowa w ust. 1, stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność Powiatu, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym powiatu.
3. Z mieszkaniowego zasobu Powiatu nie wydziela się lokali socjalnych.

§ 2. 1. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym przekazanym w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym, w tym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, należy do dyrektora powiatowej jednostki organizacyjnej.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości wynajmuje się na czas nieoznaczony, chyba że:
a) zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator;
b) umowa zostaje zawarta na czas trwania stosunku pracy.
2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznaczone są do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. Lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy wynajmuje się pracownikom zatrudnionym w powiatowych jednostkach organizacyjnych lub emerytom i rencistom - byłym pracownikom tych jednostek.
4. W przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, Zarząd Powiatu albo dyrektor powiatowej jednostki organizacyjnej na rzecz której ustanowiono trwały zarząd, po śmierci najemcy, w sytuacji braku osób uprawnionych na podstawie art. 691 § 1. Kodeksu cywilnego, może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą uprawnioną do mieszkania na stałe wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.

§ 4. Lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości nie mogą być wynajmowane osobom, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne są oddawane w najem osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, których średni dochód miesięczny, w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
a) 90 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie jednoosobowym;
b) 75 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie wieloosobowym, w przeliczeniu na jednego członka rodziny.
2. Dochód ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku. Za dochód uważać należy dochód określony w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).
3. Regulacje zawarte w ust. 1 i ust. 2 nie mają zastosowania do osób będących pracownikami jednostek organizacyjnych Powiatu, którym lokale mieszkalne zostają przydzielone na czas trwania stosunku pracy.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom:
1) sprowadzonym na teren powiatu z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami;
2) które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego;
3) zakwalifikowanym przez Zarząd Powiatu w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi.

§ 7. 1. Stawkę czynszu za 1 m kw powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu w formie uchwały.
2. Wprowadza się czynniki zmniejszające stawkę czynszu określoną w ust. 1:
a) za mieszkanie znajdujące się w budynku do rozbiórki - 40 %
b) za mieszkanie położone na terenie wiejskim - 10 %
c) za mieszkanie bez centralnego ogrzewania - 3 %
d) za mieszkanie bez ciepłej wody - 3 %
e) za mieszkanie bez w.c. - 5 %
f) za mieszkanie z ciemną kuchnią lub bez kuchni - 3 %
g) za mieszkanie bez instalacji gazowej - 2 %
h) za mieszkanie bez łazienki - 5 %
Zmniejszenie czynszu może nastąpić maksymalnie z tytułu dwóch czynników najkorzystniejszych dla najemcy.
3. Ustalając stawki czynszu Zarząd Powiatu może zdecydować o przyjęciu stawek czynszu najmu stosowanych przez gminę, na terenie której położony jest lokal mieszkalny.

§ 8. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać opłaty niezależne od wynajmującego, a związane z eksploatacją lokalu, w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu, zimnej i ciepłej wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych odpadów komunalnych, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Na poczet opłat wynajmujący może ustalić zaliczki.

§ 9.1. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące, chyba że strony ustaliły dłuższy termin w umowie najmu.
3. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, za wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
4. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

§ 10. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Wprowadzone ulepszenia pozostają bez wpływu na wysokość opłacanego czynszu najmu.

§ 11.1. Zarząd Powiatu, na wniosek najemców, może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, wyłącznie w przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi:
a) występowania nadmiernego zagęszczenia, przez co rozumie się powierzchnię pokoi na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania poniżej 3 m kw;
b) z uwagi na trwałe i widoczne kalectwo wymagające korzystania z wózka inwalidzkiego.
2. Niedopuszczalna jest zamiana na lokal większy jeżeli najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie mieszkania.

§ 12.1. 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.
2. Do dnia opuszczenia lokalu, osoby zajmujące lokal są obowiązane do uiszczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
3. Przepis ust. 2 stosuje się również do najemców, którzy po ustaniu stosunku pracy zobowiązani są do zwolnienia zajmowanego lokalu.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 14. Traci moc Uchwała Nr XXXI/176/01 Rady Powiatu Pyrzyckiego z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność powiatu pyrzyckiego.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
WOJCIECH KUŹMIŃSKI