

Uchwała Nr XLI/224/02 Rady Powiatu w Bielsku Podlaskim z dnia 30 stycznia 2002 roku

w sprawie ustalenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Bielskiego oraz własność jednostek organizacyjnych Powiatu posiadających osobowość prawną.

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1592) w związku z art. 8 pkt 2 oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i 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 (Dz. U. Nr 71, poz. 733) Rada Powiatu w Bielsku Podlaskim uchwała co następuje:

§ 1

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych ustalone niniejszą uchwałą określają:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 7) kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 2

Mieszkaniowy zasób Powiatu Bielskiego tworzą lokale stanowiące własność powiatu oraz własność jego jednostek organizacyjnych posiadających osobowość prawną, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 3

Czynności z zakresu najmu lokali wykonywane będą przez kierowników poszczególnych jednostek organizacyjnych powiatu posiadających osobowość prawną oraz przez kierowników tych jednostek organizacyjnych powiatu nie posiadających osobowości prawnej, które posiadają lokale mieszkalne pozostające w trwałym zarządzie.

§ 4

1. Lokale mieszkalne wynajmowane będą w pierwszej kolejności osobom związanym stosunkiem pracy z wynajmującym.
2. Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wyżej wymienionych osób, lokale mieszkalne mogą być wynajmowane pracownikom samorządowym zatrudnionym w jednostkach

organizacyjnych Powiatu Bielskiego, w następnej kolejności osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej, a w dalszej kolejności również innym osobom.

§ 5

1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony:
 - 1) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie miejscowości, w której znajduje się wynajmowany lokal,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
 - 3) dotychczas zajmowany lokal znajduje się w budynku, co do którego wydana została ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę,
 - 4) dotychczas zamieszkiwane pomieszczenia nie nadają się do zamieszkania na pobyt stały,
 - 5) opuszczenie domu dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności.
2. Za trudną sytuację materialną wnioskodawcy uważa się sytuację, w której wysokość średniego dochodu brutto przypadająca na jedną osobę nie przekracza:
 - 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 80% najniższej emerytury w pozostałych gospodarstwach domowych.

§ 6

Uprawnienia określone w § 4 i 5 nie obejmują:

- 1) osób, które posiadają zaległości z okresu ostatnich dwóch lat w regulowaniu czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego,
- 2) osób, w stosunku do których sąd orzekł o obowiązku opróżnienia lokalu z powodu:
 - a) dewastacji lokalu,
 - b) niepłacenia czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego,
 - c) znęcania się nad rodziną.

§ 7

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali.
2. Dokonanie zamiany uzależnione jest od zgody wynajmujących i akceptacji Zarządu Powiatu.
3. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany w sytuacji gdy zachodzi chociażby jedna z niżej wymienionych przesłanek:
 - 1) osoba, z którą miałaby nastąpić zamiana ma zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,
 - 2) dewastuje lokal,
 - 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania,
 - 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5m².
4. Na wniosek najemcy lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych powiatu wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie powiatu, o ile przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej tymże zasobem oraz względy społeczne. Zamiana taka wymaga akceptacji Zarządu Powiatu.

5. Zarząd Powiatu w uzgodnieniu z wynajmującymi może zaproponować najemcy lokalu znajdującego się w zasobie mieszkaniowym powiatu zamianę na inny wolny lokal, o ile jest to konieczne dla realizacji prawidłowej gospodarki mieniem powiatu, bądź w związku z przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży.

§ 8

Wnioski o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony składa się w siedzibach jednostek wynajmujących.

§ 9

1. W celu sprawowania społecznej kontroli wyboru osób, z którymi wynajmujący w pierwszej kolejności powinien zawrzeć umowę najmu na zasadach określonych w niniejszej uchwale Zarząd powiatu, w sytuacji gdy istnieją wolne lokale przeznaczone do wynajmu, może powoływać Społeczną Komisję Mieszkaniową.
2. W skład Komisji, jeżeli zostanie powołana, wchodzi:
 - 1) kierownik jednostki organizacyjnej powiatu wynajmującej lokal jako Przewodniczący Komisji,
 - 2) przedstawiciel Komisji Ochrony Zdrowia, Pomocy Społecznej i Rodziny Rady Powiatu Bielskiego,
 - 3) przedstawiciel organizacji związkowej właściwej dla osoby ubiegającej się o najem lokalu, o ile zostanie wskazany przez tę osobę.W przypadku, gdy osobą ubiegającą się o najem jest kierownik jednostki wynajmującej, w skład Komisji zamiast tej osoby wchodzi członek Zarządu Powiatu obejmujący przewodnictwo nad jej pracą.
3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu poprzez:
 - 1) ustalenie listy osób spełniających warunki wymagane do zawarcia umów najmu zgodnie z pierwszeństwem i kryteriami wyboru określonymi w niniejszej uchwale,
 - 2) żądanie od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty lub okazali pomieszczenia,
 - 3) ustalenie projektu listy osób, z którymi umowa najmu na czas nieoznaczony powinna być zawarta w pierwszej kolejności,
 - 4) przekazanie wyżej wymienionego projektu listy do rozpatrzenia i zatwierdzenia przez Zarząd Powiatu,
 - 5) przedstawienie do zatwierdzenia przez Zarząd Powiatu propozycji ustalenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.
4. Posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej zwołuje Przewodniczący Komisji po powiadomieniu, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem Zarządu Powiatu, Przewodniczącego Komisji Ochrony Zdrowia, Pomocy Społecznej i Rodziny oraz wskazanych przez osoby ubiegające się o najem przedstawicieli organizacji związkowych.
5. Obsługę techniczną prac Komisji zapewnia wynajmujący.
6. Opinia Komisji może zostać wydana, jeżeli w jej pracach brała udział co najmniej połowa członków.
7. Zarząd Powiatu przed zatwierdzeniem przedstawionych list rozpatruje ewentualne wnioski i zastrzeżenia zgłoszone w postępowaniu przed Komisją i po ewentualnych zmianach zatwierdza je i przekazuje wynajmującemu do realizacji.

§ 10

1. Umowę najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego powiatu zawiera się na czas nieoznaczony, a dla osób związanych stosunkiem pracy z wynajmującym - na czas trwania tego stosunku.
2. Umowa najmu zawarta na czas trwania stosunku pracy może być przedłużona na czas oznaczony lub zawarta na czas nieoznaczony na wniosek najemcy złożony w okresie jednego miesiąca od dnia ustania stosunku pracy.
3. Wniosek w sprawie, o którym mowa w ust. 2 winien być rozpatrzony nie później niż jeden miesiąc przed ustaniem tytułu prawnego do lokalu zgodnie z art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733).

§ 11

Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela może być dokonane nie częściej niż co sześć miesięcy stosownie do art. 9 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, w oparciu o uchwałę Zarządu Powiatu Bielskiego w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Bielskiego oraz własność jednostek organizacyjnych Powiatu posiadających osobowość prawną.

§ 12

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opuszczenia lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy. W tym czasie uiszczają one odszkodowanie zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Po upływie terminu określonego w ust. 1 jednostka zarządzająca mieszkaniowym zasobem powiatu wystąpi do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.
3. W celu wykonania ust. 2 Zarząd Powiatu może wydać jednostce zarządzającej mieszkaniowym zasobem powiatu odpowiednie pełnomocnictwa do reprezentowania powiatu.

§ 13

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² wynajmowane są na czas nieoznaczony osobom spełniającym wymogi określone w § 4 i 5 z zastrzeżeniem, że ich dochód z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu przekracza kryterium uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

§ 14

1. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony może być uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej do wysokości stanowiącej równowartość sześciokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal. propozycję ustalenia kaucji oraz jej wysokość Społeczna Komisja Mieszkaniowa przedstawia do zatwierdzenia przez Zarząd Powiatu.

2. Odstępuje się od obowiązku wpłacenia kaucji w sytuacji gdy najemca zobowiązał się do wykonania remontu lub adaptacji lokalu, a przewidywana wartość kosztorysowa prac przekracza wysokość kaucji.

§ 15

Zarząd Powiatu w porozumieniu z wynajmującym może postanowić o zawarciu umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu powiatu bez obowiązku zachowania zasad określonych w niniejszej uchwale w stosunku do:

- 1) osób, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz osób, które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych,
- 2) osób, w stosunku do których obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego na czas remontu wynika z art. 32 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 18

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY POWIATU
w Bielsku Podlaskim
mgr Bożena Grotowicz

