

**UCHWAŁA NR. XXXII/251/2002**  
**RADY POWIATU**  
**z dnia 26.06.2002 r.**

**w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu**  
**Waleckiego.**

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 ze zm.) oraz art. 8 pkt 2, art. 20 ust. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733) Rada Powiatu w Wałczu, uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała określa zasady wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Waleckiego wchodzących w skład Powiatowego Zasobu Nieruchomości, jak również lokali będących we władaniu jednostek organizacyjnych w formie trwałego zarządu.
2. Funkcję wynajmującego dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład Powiatowego Zasobu Nieruchomości pełni Zarząd Powiatu, a dla lokali będących we władaniu jednostek organizacyjnych te jednostki.

**§ 2**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom posiadającym tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu stanowiącego własność Powiatu, które:
  - 1) pozbawione zostały dotychczasowego lokalu w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub pożaru,
  - 2) zamieszkują w budynkach bezpośrednio grożących zawaleniem, w stosunku do których organ nadzoru architektoniczno-budowlanego nakazał ich opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania w określonym terminie całości lub części budynku,
  - 3) zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny w przypadku stwierdzenia przez wynajmującego lub organ nadzoru architektoniczno-budowlanego, że budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym mogącym spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi,
  - 4) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z podejmowaną na tym terenie inwestycją.
2. W razie opróżnienia lokali mieszkalnych będących własnością powiatu, w przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, lokale te przeznaczone zostaną na wynajem na czas oznaczony dla osób, które ze względu na posiadane kwalifikacje lub niezbędne potrzeby kadrowe nawiązały stosunek pracy w strukturach Powiatu i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu w miejscowości, w której nawiązały stosunek pracy, ani w jej pobliżu.

**§ 3**

W dalszej kolejności - w przypadku braku osób, o których mowa w § 2 - zawarcie umowy najmu przysługuje osobom, które:

- 1) mieszkają w lokalach stanowiących własność powiatu:
  - a) w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi lub,
  - b) nie nadają się na stały pobyt ludzi, i równocześnie
- 2) ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 150%

kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

#### § 4

1. Lokale, ze względu na zły stan techniczny mogą być przeznaczone przez wynajmującego do remontu we własnym zakresie przez przyszłego najemcę.
2. W pierwszej kolejności do wykonania remontu we własnym zakresie, a po jego wykonaniu do zawarcia umowy najmu, kwalifikowane są osoby określone w §2, lub zamieszkujący z nimi stałe członkowie ich rodzin tworzący odrębne gospodarstwa domowe.
3. Osoby zakwalifikowane do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie, zawierają z wynajmującym umowę określającą zakres i termin wykonania remontu.
4. Po stwierdzeniu przez wynajmującego, że remont lokalu został wykonany zgodnie z umową, o której mowa w ust. 3, a lokal nadaje się na stały pobyt ludzi, wynajmujący zawiera z osobą, która wykonała remont, umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony.
5. Zasady określone w ust. 4 stosuje się odpowiednio do przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne oraz nadbudowy i rozbudowy domów, w wyniku której powstaną nowe lokale; w takich przypadkach konieczne jest ponadto uzyskanie wymaganych pozwoleń organu administracji architektoniczno-budowlanej określonych w przepisach prawa budowlanego.

#### § 5

1. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniona część tego lokalu, prawo do otrzymania w najem opróżnionej części przysługuje najemcy, który nadal zamieszkuje w tym lokalu, z tym, że w przypadku, gdy mimo opróżnienia, w lokalu pozostał więcej niż jeden najemca, pierwszeństwo w uzyskaniu opróżnionej części służy temu z nich, który w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego posiada mniejszą powierzchnię pokoi lub gdy zaspokoi to potrzeby mieszkaniowe liczniejszego gospodarstwa domowego.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu w przypadku określonym w ust.1, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości nie przekraczającej 12- krotności miesięcznego czynszu za ten lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu; decyzję w sprawie obowiązku wpłacenia kaucji oraz jej wysokości podejmuje wynajmujący.

#### § 6

1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, wynajmujący może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu przez te osoby, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Pełnoletni zstępni i wstępni najemcy lub jego współmałżonek, rodzeństwo, zięć, synowa, osoby przysposobione oraz osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę, mają prawo do najmu tego lokalu, jeżeli zamieszkiwali w nim wspólnie z najemcą i byli zameldowani na pobyt stały w tym lokalu dłużej niż dwa ostatnie lata przed opuszczeniem lokalu przez najemcę, a lokal, w którym zamieszkał dotychczasowy najemca, znajduje się w innej miejscowości; prawo to nie dotyczy osób, które w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę miały tytuł prawny do innego lokalu.
3. Zawarcie umowy najmu lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, z osobami, o których mowa w ust. 2, może być uzależnione od wpłacenia przez osobę uprawnioną kaucji w wysokości nie przekraczającej 12- krotności miesięcznego czynszu za ten lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu; decyzję w sprawie obowiązku wpłacenia kaucji oraz jej wysokości podejmuje wynajmujący.
4. Postanowienia ust. 3 nie stosuje się do osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia

wniosku o najem lokalu, nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

#### § 7

1. W razie śmierci najemcy lokalu w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
2. Jeżeli po śmierci najemcy lokalu pozostały w nim osoby zamieszkujące dotychczas wspólnie z najemcą, które nie wstąpiły w najem tego lokalu, wynajmujący może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu przez te osoby, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1, prawo do najmu lokalu po śmierci najemcy mają pełnoletni zstępni inni niż dzieci i wstępni najemcy lub jego współmałżonka, rodzeństwo, zięć, synowa i osoby przysposobione, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą i byli zameldowani w tym lokalu na pobyt stały dłużej niż dwa ostatnie lata do chwili jego śmierci; prawo to nie dotyczy osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do innego lokalu.
4. Zawarcie umowy najmu lokalu po śmierci najemcy, z osobami, o których mowa w ust. 3, może być uzależnione od wpłacenia przez osobę uprawnioną kaucji w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za ten lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu; decyzję w sprawie obowiązku wpłacenia kaucji oraz jej wysokości podejmuje wynajmujący.
5. Postanowienia ust. 4 nie stosuje się do osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

#### § 8

1. Najemcy lokali będących własnością Powiatu Wałeckiego mogą dokonywać ich zamiany na inne lokale stanowiące własność Powiatu, jak również na lokale, które nie są własnością Powiatu.
2. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego będącego własnością Powiatu Wałeckiego w zamian za lokal dotychczas przez najemcę zajmowany - z zastrzeżeniem § 2 i 3- osobom:
  - a). niepełnosprawnym, poruszającym się na wózkach inwalidzkich, jeżeli umożliwi im to zamieszkanie na niższej kondygnacji,
  - b) które chcą zamienić dotychczas zajmowany lokal na lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.
3. Zamiana lokalu będącego własnością Powiatu na lokal nie będący jego własnością może być uzależniona od otrzymania przez wynajmującego tytułu prawnego do tego lokalu lub przyrzeczenia jego otrzymania.
4. Zamiana lokali wymaga dokonania przez strony czynności prawnych powodujących wygaśnięcie tytułów prawnych do zajmowanego przez osoby zamieniające lokale dotychczasowych lokali oraz powstanie tytułów prawnych do lokali uzyskiwanych w wyniku zamiany.
5. Wynajmujący odmawia zgody na zamianę, jeżeli powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, z którym w wyniku zamiany wynajmujący miałby zawrzeć umowę najmu, byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>.

#### § 9

1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z najemcą, który utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez

wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub nakazania z tego powodu, opróżnienia tego lokalu przez sąd, jeżeli najemca zapłaci zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także koszty sądowe i egzekucyjne.

2. W przypadkach określonych w ust. 1, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z małżonkiem najemcy nie będącym wcześniej współnajemcą tego lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonka, innymi osobami, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych lub z osobą, która pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi stale w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu i zamieszkującymi w nim nadal, jeżeli zapłacą zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tego tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

3. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali, gdy najemca lokalu będącego własnością Powiatu Waleckiego utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub nakazania z tego powodu opróżnienia przez sąd, jeżeli taka zamiana daje gwarancję, że najemca będzie płacił czynsz z tytułu najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany oraz że on lub osoba, z którą była dokonana zamiana, zapłacą zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

#### § 10

1. Kaucja, o których mowa w § 5 ust.2, § 6 ust. 3 i § 7 ust. 4 wpłacane są na rachunek wynajmującego, najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Wpłata kaucji, o której mowa w ust. 1, może być w uzasadnionych przypadkach za zgodą właściciela lokalu i na podstawie pisemnej umowy zawartej między wynajmującym i najemcą rozłożona na raty, z tym że pierwsza rata powinna być wpłacona najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu.

#### § 11

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> oddawane są w najem z zastosowaniem zasad wynajmowania lokali określonych w uchwale, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, oferowane są do wynajęcia w pierwszej kolejności tym osobom spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, których liczba członków ich gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem takiego lokalu ze względu na potrzebę zapewnienia nie mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na jednego członka gospodarstwa.

3. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 2, lub odmowy przyjęcia przez nie oferty wynajęcia lokalu, o którym mowa w ust. 1, lokale te mogą być oferowane do zamiany w pierwszej kolejności innym najemcom lokali będących własnością Powiatu Waleckiego a w braku od nich wniosków o zamianę - w dalszej kolejności- osobom zajmującym lokale nie będące własnością Powiatu w celu poprawienia warunków zamieszkania.

4. Zarząd Powiatu ustala i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie w Starostwie Powiatowym oraz siedzibie zarządcy budynku, wykaz lokali o których mowa w ust. 3, zawierający:

- a) położenie i oznaczenie lokalu,
- b) powierzchnię użytkową lokalu,
- c) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- d) stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- e) termin i miejsce składania wniosków o zamianę lokali.

## § 12

1. Wnioski o najem na czas nieoznaczony lokali mieszkalnych rozpatruje wynajmujący.
2. Osoba, której wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony został załatwiony odmownie, może w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia złożyć do wynajmującego wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy; w tym przypadku wynajmujący rozpatruje wniosek po zasięgnięciu opinii właściwej przedmiotowej Komisji Rady Powiatu.

## § 13

1. Stawkę czynszu ustala Zarząd Powiatu w Wałczu z uwzględnieniem ust. 2 i 3.
2. Czynniki powodujące zwiększenie stawki określonej w ust. 1:
  - a) położenie budynku w strefie śródmiejskiej obejmującej ulice zgodnie z uchwałą RM nr II/S19/135/96 z kwietnia 1996 r,
  - b) usytuowanie lokalu mieszkalnego na I piętrze,
  - c) wyposażenie budynku i lokalu mieszkalnego w:
    - instalację c.o.
    - instalację gazową
    - domofon
  - d) wykonany remont kapitalny w ostatnich pięciu latach:
    - dachu
    - elewacji
3. Czynniki powodujące zmniejszenie stawki określonej w ust. 1:
  - a) lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do rozbiórki
  - b) lokal na terenie wiejskim
  - c) lokal na terenie miejskim poza miastem Wałcz
  - d) lokal bez łazienki
  - e) lokal bez ubikacji
  - f) lokal z ciemną kuchnią lub bez kuchni
  - g) lokal bez instalacji gazowej
  - h) lokal bez centralnego ogrzewania

## § 14

Czynsz powinien obejmować koszty: administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego mieszkania, a także części wspólnych budynku i przyległych terenów w zakresie ustalonym w umowie najmu.

## § 15

W sprawach nieuregulowanych uchwałą zastosowanie mają przepisy 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) oraz Kodeksu cywilnego.

## § 16

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

## § 17

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

Przewodnicząca Rady  
Powiatu w Wałczu

Maria Kobiałko-Morawska