

Uchwała nr XXXI/233/2002
Rady Powiatu Bartoszyckiego
z dnia 28 czerwca 2002 r.

**w sprawie: zasad ustalania polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego powiatu.**

Na podstawie art. 12 pkt. 8 ppkt a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (jedn. tekst Dz.U. nr 142 poz. 1592) oraz art. 7, 20, 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. Nr 71/01 poz. 733 z późn. zm.) **Rada Powiatu uchwala co następuje:**

§ 1.

Ustala się zasady polityki czynszowej oraz określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu bartoszyckiego.

§ 2.

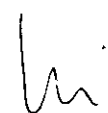
Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71/01 poz. 733 z późn. zm.),
- 2) „właścicielu”, „lokatorze”, „lokalu”, „powierzchni użytkowej lokalu, „opłatach niezależnych” - należy przez to rozumieć odpowiednio zdefiniowane określenia zawarte w art. 2 ust 1. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Polityka czynszowa

§ 3.

1. Z tytułu wynajmu lokalu lokator opłaca czynsz. Pod pojęciem czynszu rozumie się okresowe świadczenie pieniężne przysługujące właścicielowi od lokatora za wynajęty lokal mieszkalny.
2. Czynsz obejmuje w szczególności podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania i odtworzenia technicznego budynku, koszty ubezpieczenia, koszty wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, energię ciepłą i elektryczną.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbioru nieczystości płynnych w wypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
4. Wysokość czynszu oraz jego składniki ustalane są w umowie cywilno-prawnej, zawartej pomiędzy właścicielem lub administratorem a lokatorem.



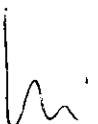
§ 4.

1. Stawką bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej uchwala Zarząd Powiatu Bartoszyckiego wg poniższej zasady:
miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej - stanowi 1/12 kwotę wartości odtworzeniowej lokalu (ogłaszanej przez właściwego wojewodę dla powiatu bartoszyckiego - zgodnie z art. 9 ust. 9 „ustawy”) mnożąc w kolejnych latach przez następujące współczynniki procentowe:

na 2002 rok	- 1,4 %,
na 2003 rok	- 1,5 %,
na 2004 rok	- 1,6 %,
na 2005 rok	- 1,7 %,
2. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu:
 - 1) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania - + 10 % stawki bazowej,
 - 2) lokal wyposażony w instalację gazową - + 10 % stawki bazowej,
 - 3) lokal wyposażony w instalację grzewczą taką jak: kominek, piec gazowy, elektryczny, ogrzewanie podłogowe - + 5 % stawki bazowej.
 - 4) lokal wyposażony w instalację ciepłej wody - + 5 % stawki bazowej.
3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu:
 - 1) za lokale położone na terenach wiejskich - 20 % stawki bazowej
 - 2) za lokale położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i remontów kapitalnych - 20 % stawki bazowej,
 - 3) za położenie lokalu na poddaszu lub suterenie - 10% stawki bazowej,
 - 4) lokal bez instalacji wodnej i kanalizacyjnej - 10 % stawki bazowej,
 - 5) wspólne łazienki i sanitariaty - 5% stawki bazowej,
 - 6) lokal z ciemną kuchnią - 5% stawki bazowej,
 - 7) brak łazienki w budynku - 5 % stawki bazowej,
 - 8) brak w-c w budynku - 5 % stawki bazowej,
4. Łączna suma zmniejszeń nie może przekroczyć 50 % czynszu ustalonego dla lokalu na podstawie stawki bazowej.
5. Upoważnia się Zarząd Powiatu do możliwości określenia wysokości stawek najmu pomieszczeń nie stanowiących powierzchni lokalu (garaże, strychy, suszarnie itp.) lub powierzchni użytkowanych wspólnie np. holi.

§ 5.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. Dopuszcza się możliwość dokonywania przez lokatora ulepszeń w lokalu, tylko po uprzednim wyrażeniu zgody przez Zarząd Powiatu. Poniesione koszty, udokumentowane i zaakceptowane przez specjalistę powiatu ds. budownictwa mogą być, za zgodą Zarządu Powiatu, zaliczone na poczet należnego czynszu. Dokonane ulepszenia stają się własnością powiatu i odpowiednio stosuje się przepis ust 1.
3. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z zapisem § 4.
4. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 lub 3.



§ 6.

1. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek z wyjątkiem przypadków, gdy strony ustaliły zmianę terminu lub formy płatności.
2. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z jednomiesięcznym wyprzedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.

Najem lokali

§ 7.

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mienia powiatu przysługuje osobom, którzy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, zatrudnieni są w jednostkach organizacyjnych powiatu i spełniają warunki ust. 3.
2. Pierwszeństwo przysługuje także osobom zamieszkującym już w zasobie mieszkaniowym powiatu, jeżeli w lokalu występuje nadmierne zagęszczenie (poniżej 5 m² na 1 osobę powierzchni pokoi) lub dotychczasowy lokal kwalifikuje się do rozbiórki.
3. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony w wysokości najniższej emerytury miesięcznie:
 - 1) 150 % w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 100 % w gospodarstwie wieloosobowym,
4. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się w oparciu o dochody gospodarstwa domowego brutto (tj. z podatkiem dochodowym a po odliczeniu składek ZUS) z 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
5. Lokal może być przyznany także osobom innym, z ważnych powodów organizacyjnych.

§ 8.

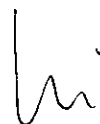
Lokale o powierzchni powyżej 80 m² oraz wolne lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem w drodze przetargu za ustaloną w przetargu stawkę czynszu najmu.

§ 9.

1. Zamiana lokali pomiędzy lokatorami dopuszczalna jest za uprzednią zgodą Zarządu Powiatu.
2. Podnajęcie lub użyczenie całego lokalu jest możliwe tylko po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu.
3. Podnajmowanie bez uzyskanej zgody może skutkować wypowiedzeniem umowy najmu.

§ 10.

1. Po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego lokatora, w stosunek najmu wstępują: zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione najemcy, którzy pozostali w lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:
 - a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
 - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący 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.

3. Osoby wymienione w ust. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
4. W razie braku osób wymienionych w ust. 2 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.
5. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie ust. 2, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.
6. Przepisów ustępów 2 do 5 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

§ 11.

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku.
2. Wnioski o najem lokalu rozpatrywane są przez Zarząd Powiatu.
3. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.
4. Złożone wnioski podlegają zaopiniowaniu przez:
 - a) kierownika danej jednostki administrującej zasobem mieszkaniowym,
 - b) właściwą komisję rady powiatu.
5. Zarząd Powiatu najpierw ustala projekt przydziału mieszkań, który jest publikowany przez okres 14 dni na tablicy ogłoszeń rady powiatu.
6. Na najbliższym posiedzeniu po upływie terminu na odwołania, Zarząd Powiatu rozpatruje odwołania, skargi i złożone wnioski oraz dokonuje ostatecznego zatwierdzenia przydziału.

§ 12.

Zobowiązuje się Zarząd Powiatu do określenia szczegółowych obowiązków najemcy i wynajmującego dla zasobu mieszkaniowego powiatu.

§ 13.

Kontrolę społeczną gospodarowania zasobem mieszkaniowym powiatu prowadzi właściwa komisja Rada Powiatu Bartoszyckiego.

§ 14.

Utworzenie nowego lokalu mieszkalnego w obiektach jednostek organizacyjnych powiatu może nastąpić tylko za zgodą Zarządu Powiatu.

§ 15.

W innych sprawach związanych z najmem lokali, a nie uregulowanych w niniejszej uchwale mają zastosowanie przepisy „ustawy” oraz zasady określone w Kodeksie Cywilnym

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego oraz podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń rady powiatu.



PRZEWODNICZĄCY RĄDY
Andrzej Helbrecht