

Uchwała Nr XIX/149/2004
Rady Powiatu Nowodworskiego
z dnia 18 listopada 2004

Załącznik Nr 8
do protokołu Nr XIX/04
Rady Powiatu Nowodworskiego
z dnia 18 listopada 2004 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu nowodworskiego oraz zasad polityki czynszowej

Na podstawie art. 8 ust.2 i art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), uchwala się :

§ 1

W ramach powiatowego zasobu nieruchomości wyodrębnia się mieszkaniowy zasób nieruchomości . W skład tego zasobu wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Powiatu nowodworskiego.

§ 2

1. Mieszkaniowym zasobem powiatowym gospodaruje Zarząd Powiatu nowodworskiego, który podejmuje działania w zakresie prawidłowej gospodarki zasobem mieszkaniowym.
2. Mieszkaniowym zasobem znajdującym się w obiektach oddanych w trwały zarząd lub użytkowanie jednostce organizacyjnej powiatu, gospodaruje kierownik tej jednostki.
3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem powiatowym Zarząd Powiatu może powierzyć zarządcy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz.543 z późn. zm.).

§ 3

Powiat na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie oraz Karcie Nauczyciela zapewnia lokale zamienne osobom i rodzinom do tego uprawnionym, z zastrzeżeniem art. 32 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) oraz lokale mieszkalne dla nauczycieli.

§ 4

Lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości , w stosunku do których trwały zarząd sprawują szkoły będące jednostkami organizacyjnymi powiatu, wydziela się z zasobu mieszkaniowego powiatu, jako lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

§ 5

- 1.Lokale wchodzące w skład Powiatowego Zasobu Mieszkaniowego mogą być wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych , jeżeli średni miesięczny dochód , o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.) na jednego członka gospodarstwa domowego w dniu złożenia wniosku nie przekracza 150 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
- 2.Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

§ 6

Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i jednocześnie spełniają jedno z niżej wskazanych kryteriów :

- 1)zamieszkują w pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym, który potwierdzony został opinią właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 2)pozbawione zostały mieszkania w wyniku zdarzenia losowego,
- 3)są rodzicami samotnie wychowującymi dzieci lub dziecko.

§ 8

- 1.Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład Powiatowego Zasobu Mieszkaniowego z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali.
- 2.Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład Powiatowego Zasobu Mieszkaniowego z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 mogą dokonywać zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

3. Zamiana lokali może być dokonana wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu powiatu.
4. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany, jeżeli :
 - 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
 - 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą czynszu, z wyłączeniem sytuacji, gdy zostało zawarte porozumienie odnośnie spłaty.

§ 9

1. Rozpoznawanie wniosków o najem lokali mieszkalnych odbywa się w niżej określony sposób:
 - 1) wniosek osoby ubiegającej się o najem lokalu rozpatruje Zarząd Powiatu,
 - 2) jeżeli do rozpatrzenia wniosku niezbędne jest przeprowadzenie wizji lokalnej, Przewodniczący Zarządu powołuje w tym celu komisję,
 - 3) decyzje o przydzieleniu lokalu Zarząd podejmuje w drodze uchwały , mając na uwadze wyłącznie zasady określone w niniejszej uchwale,
 - 4) lista osób, którym został przyznany lokal podlega wywieszeniu w siedzibie Starostwa na tablicy ogłoszeń, przez okres 14 dni,
 - 5) skargi w sprawie przyznania lokali rozpatruje Zarząd Powiatu.

§ 10

1. Zarząd Powiatu może zawrzeć umowę najmu z osobami , które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu , o której wyżej mowa jest fakt stałego zamieszkiwania przez osoby wymienione w pkt 1 , w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

§ 11

1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały, zobowiązane są one do opuszczenia zajmowanego lokalu, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania do jego opróżnienia.
2. W wyjątkowych przypadkach Zarząd Powiatu może przedłużyć termin do opuszczenia lokalu na okres do sześciu miesięcy.
3. Do dnia opróżnienia lokalu, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są do uiszczenia odszkodowania w wysokości określonej w art.18 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 10 lipca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 12

1. Najemcami lokali, o których mowa w §4 przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą zostać wyłącznie:
 - 1) nauczyciele i pracownicy zatrudnieni w szkołach, dla których Powiat nowodworski jest organem prowadzącym,
 - 2) nauczyciele po przejściu na emeryturę lub rentę, którzy zgodnie z Kartą Nauczyciela zachowali prawo do zajmowania lokalu,
 - 3) małżonek nauczyciela emeryta (rencisty) oraz dzieci pozostające na jego utrzymaniu i prowadzące z nim wspólne gospodarstwo domowe.
2. Wybór osoby uprawnionej do najmu lokalu dokonuje komisja powołana przez dyrektora szkoły posiadającej w trwałym zarządzie nieruchomości, której część składową stanowi lokal, której skład zatwierdza Zarząd Powiatu.
3. Kryteria, którymi kierować się będzie komisja:
 - 1) pełne kwalifikacje zawodowe nauczyciela lub pracownika szkoły, w tym kwalifikacje związane z występującym deficytem kadrowym w danej jednostce oświatowej,
 - 2) trudna sytuacja losowa lub zdrowotna nauczyciela lub pracownika zatrudnionego w szkole,
 - 3) funkcje kierownicze nauczyciela oraz obowiązki pracownika szkoły związane z zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania jednostki organizacyjnej.
4. Dyrektor szkoły wraz z komisją mogą wprowadzić dodatkowe kryteria najmu lokalu, nie naruszające obowiązujących przepisów prawa.
5. W przypadku zbiegu uprawnień do zawarcia umowy najmu o przydziale mieszkania orzekać będzie komisja.
6. Umowę najmu z najemcą lokalu zawiera dyrektor szkoły.
7. Nauczyciel lub pracownik szkoły, z którym rozwiązano umowę o pracę, z wyjątkiem przejścia na emeryturę lub rentę, jest zobowiązany do opuszczenia zajmowanego lokalu, w terminie 3 miesięcy od dnia ustania stosunku pracy.
8. Z osobami, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, nie będą zawierane umowy najmu, a zarządca wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.
9. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, do dnia opróżnienia lokalu uiszczają co miesiąc odszkodowanie zgodnie z art. 18 ustawy.

§ 13

Stawkę czynszu za 1 m kwadratowy powierzchni użytkowej ustala Zarząd Powiatu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, zgodnie z treścią załącznika do niniejszej uchwały.

§ 14

- 1.Czynsz najmu obejmuje : podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną dla tych pomieszczeń.
- 2.Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, gazu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- 3.Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10-go każdego miesiąca Wynajmującemu lub na wskazany przez niego rachunek.

§ 15

Oddawanie w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m kwadratowych odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 16

Przepisy zawarte w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych zarządzanych przez jednostki organizacyjne Powiatu.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu i kierownikom jednostek organizacyjnych Powiatu.

§ 18

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

Przewodniczący Rady
Powiatu Nowodworskiego
Eugeniusz Wyrzykowski:

pod względem technicznym
bez zastrzeżeń
Janusz Olszak
Kierownik DO dnia 23.11.2015

Czynniki dodatkowe wpływające na poziom czynszu

1. Kryteria stanowiące podstawę do podwyższenia stawki:

- a) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z kotłowni lokalowej – 25%
- b) lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną – 20%
- c) lokal wyposażony w instalację ciepłej wody z kotłowni lokalnej – 25%
- d) lokal wyposażony w instalację gazu ziemnego – 25%

2. Kryteria stanowiące podstawę do obniżenia czynszu

- a) położenie lokalu
 - budynek położony w strefie preferencyjnej miasta lub na wsi – 10%
 - b) położenie lokalu w budynku
 - lokal położony na parterze bez podpiwniczenia – 10%
 - lokal położony na parterze z podpiwniczeniem budynku ale bez centralnego ogrzewania – 10%
 - lokal z ciemną kuchnią – 10%
 - lokal położony na trzecim piętrze i powyżej – 10%
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - woda lub w. c. poza lokalem mieszkalnym – 10%
 - wspólna używalność w. C. i łazienki – 10%
 - d) ogólny stan budynku:
 - budynek zakwalifikowany do remontu kapitalnego – 20%
 - budynek zakwalifikowany do remontu bieżącego – 15%
 - budynek zakwalifikowany do rozbiórki – 50%
3. W przypadku wystąpienia łącznie kilku kryteriów podwyższających lub obniżających stawki procentowe podlegają zsumowaniu.
4. Łączna obniżka stawki nie może przekroczyć 75%.
5. Stawki czynszu za budynki gospodarcze przynależne do lokalu:
- w wysokości 50% stawki 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.