

Uchwała Nr XXVII/174/01  
Rady Powiatu w Białogardzie  
z dnia 31 października 2001 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Powiatu.

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. Nr 91, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 4 i art. 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, poz. 733) Rada Powiatu w Białogardzie uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała określa zasady wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Białogardzkiego lub własność osób prawnych należących do Powiatu, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o wynajmującym - należy przez to rozumieć właścicieli lokali, o których mowa w ust. 1, oraz zarządcę lokalu działającego z ich upoważnienia.

**§ 2**

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje w pierwszej kolejności osobom posiadającym tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu 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 użytkownia w określonym terminie w 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,
- 5) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji na podstawie planu remontów wynajmującego.

**§ 3**

W dalszej kolejności - w braku osób, o których mowa w § 2 - pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

1) mieszkają w lokalach:

- a) w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi lub,
- b) nienadających 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, których stan techniczny na to pozwala, mogą być przeznaczone przez wynajmującego do remontu we własnym zakresie przez najemcę.
2. W pierwszej kolejności do wykonania remontu we własnym zakresie, a po jego wykonaniu do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, kwalifikowane są osoby określone w § 2, lub zamieszkujący z nimi stale członkowie ich rodzin tworzący odrębne gospodarstwa domowe.
3. Osoby zakwalifikowane przez wynajmującego 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. 1 - 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 lub gdy nie odpowiada on kryteriom lokalu zamiennego; 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 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, 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 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.
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 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu mogą dokonywać ich zamiany na inne lokale z tego zasobu, jak również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz osobami będącymi właścicielami domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości.
2. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego w zamian za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu zajmowany dotychczas przez najemcę - z zastrzeżeniem § 2 i 3; zamiany takiej można dokonać z osobami niepełnosprawnymi poruszającymi się na wózkach inwalidzkich, jeżeli

umożliwi im to zamieszkanie na niższej kondygnacji lub z osobami, które chcą zamienić dotychczas zajmowany lokal na lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

3. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu na lokal spoza tego zasobu 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 zajmowania przez osoby zamieniające lokale dotychczasowych lokali oraz powstanie tytułów prawnych do lokali uzyskiwanych w wyniku zamiany.
5. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę bez uzasadnionej przyczyny.
6. 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 ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.
2. W przypadkach określonych w ust. 1, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z małżonkiem najemcy niebędącym wcześniej współnajemcą tego lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonką, 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 wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu, 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 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. Kaucje, 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 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem z zastosowaniem zasad wynajmowania lokali określonych w uchwale, z zastrzeżeniem ust. 2-4.
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 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 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu a w braku od nich wniosków o zamianę - w dalszej kolejności - osobom zajmującym lokale w innych zasobach oraz osobom będącym właścicielami domów jednorodzinnych i lokali mieszkaniowych stanowiących odrębne nieruchomości - w celu poprawy warunków zamieszkiwania.
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:
  - 5) położenie i oznaczenie lokalu,
  - 6) powierzchnię użytkową lokalu,
  - 7) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
  - 8) stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 9) termin i miejsce składania wniosków o zamianę lokali.

## § 12

1. Wnioski o najem na czas nieoznaczony lokali stanowiących własność Powiatu rozpatruje i załatwia Zarząd Powiatu a lokali stanowiących własność osób prawnych należących do Powiatu - właściwe statutowe organy tych osób.
2. Osoba, której wniosek o najem na czas nieoznaczony lokalu stanowiącego własność Powiatu został załatwiony przez Zarząd Powiatu odmownie, może w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o odmownym załatwieniu wniosku złożyć do Zarządu Powiatu wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy; w tym przypadku Zarząd Powiatu załatwia wniosek po zasięgnięciu opinii właściwej przedmiotowej komisji Rady Powiatu.
3. Zarząd Powiatu może, na podstawie odrębnych przepisów, upoważnić pracowników Starostwa Powiatowego w Białogardzie do składania oświadczeń woli związanych z załatwianiem wniosków o najem lokali stanowiących własność Powiatu; w tym przypadku wnioski o ponowne rozpatrzenie rozpatruje i załatwia Zarząd Powiatu.

## § 13

1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustalają w lokalach stanowiących własność:
  - 1) Powiatu - Zarząd Powiatu,
  - 2) osób prawnych należących do Powiatu - właściwe statutowo organy tych osób.
2. Stawki czynszu, o których mowa w ust. 1, ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:
  - 1) położenia budynku, np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolno stojąca,

- 2) położenia lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
  - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
  - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Do dnia 31 grudnia 2004 r., w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, o której mowa w § 14, wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie tej ustawy czynsz regulowany, nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

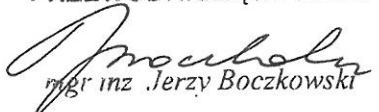
#### § 14

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.

#### § 15

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
mgr inż. Jerzy Boczkowski