

Projekt

z dnia 19 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY POWIATU RAWSKIEGO**

z dnia 19 grudnia 2025 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Rawskiego oraz
własność należących do niego osób prawnych**

Na podstawie Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 107 ze zm.: dz. U. z 2024 r. poz. 1907) oraz art. 20 ust. 1-4 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Powiatu Rawskiego **uchwala**, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania i polityki czynszowej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Rawskiego w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XVI/99/2003 z dnia 31 grudnia 2003 r. Rady Powiatu Rawskiego w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Rawskiego oraz własność należących do niego osób prawnych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 24, poz. 279).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Rawskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Radca Prawny
Mateusz Wydra

Zasady wynajmowania i polityki czynszowej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Rawskiego

§ 1. Mieszkaniowy zasób powiatu stanowią lokale mieszkalne będące własnością Powiatu Rawskiego.

§ 2. Mieszkaniowym zasobem Powiatu Rawskiego gospodaruje jako wynajmujący:

- 1) Zarząd Powiatu Rawskiego - w odniesieniu do lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu powiatu, z wyłączeniem lokali, o których mowa w pkt 2;
- 2) kierownik jednostki organizacyjnej powiatu - w odniesieniu do lokali pozostających w zarządzie lub użytkowaniu powiatowych jednostek organizacyjnych.

§ 3. 1. Wchodzące w skład zasobu lokale przeznaczone są:

- 1) do wynajmowania na zasadach ogólnych określonych niniejszą uchwałą;
- 2) do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
- 3) do wynajmowania jako lokale socjalne.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane przez członków wspólnoty samorządowej Powiatu Rawskiego, stale zamieszkujących na terenie Powiatu Rawskiego.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady wyrażonej w ust. 2.

§ 4. 1. Stanowiące mieszkaniowy zasób lokale z wyjątkiem lokali, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i 3 mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

2. Zarządzający lokalem określonym w § 3 ust. 1 pkt 2, za zgodą Zarządu Powiatu Rawskiego, zawiera umowę najmu lokalu na czas określony z osobą niezbędną dla jednostki, z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadane kwalifikacje.

§ 5. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy najemcą a właścicielem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 6. 1. Lokale mieszkalne należące do powiatu są wynajmowane w związku z zaspokajaniem jego potrzeb i realizacją jego zadań, w szczególności zadań społecznych w zakresie pomocy osobom w kryzysie mieszkaniowym. W związku z tym powiat ustala zasady zapewniające sprawiedliwy przydział mieszkań powiatowych oraz stabilność najmu dla osób faktycznie potrzebujących.

2. Ustala się następujące kryteria przydziału lokalu:

- 1) pierwszeństwo w przydziale lokali mieszkalnych mają osoby spełniające poniższe kryteria. Ich spełnienie należy udokumentować wskazanymi dokumentami:

<i>Kryterium</i>	<i>Opis</i>	<i>Dokument potwierdzający</i>
1. Brak tytułu prawnego do lokalu	Wnioskodawca i jego rodzina nie są właścicielami ani najemcami lokalu mieszkalnego	Oświadczenie + zaświadczenie z rejestru ksiąg wieczystych
2. Przeludnienie	Na jedną osobę przypada mniej niż 5 m ² powierzchni mieszkalnej	Umowa najmu lub akt własności + liczba zameldowanych
3. Zły stan techniczny zajmowanego lokalu	Lokal zagrażający zdrowiu lub życiu (np. bez ogrzewania, wilgoć, instalacje niezgodne z przepisami)	Opinia PINB, zaświadczenie sanepidu
4. Mieszkanie tymczasowe lub brak mieszkania	Osoba przebywa w noclegowni, schronisku, hostelu, u znajomych lub na kwaterze rotacyjnej	Zaświadczenie z instytucji lub oświadczenie właściciela lokalu
5. Eksmisja z dotychczasowego lokalu	Wnioskodawca otrzymał prawomocny wyrok eksmisyjny	Odpis orzeczenia sądu
6. Rodzina z dziećmi bez odpowiednich warunków mieszkaniowych	Małoletnie dzieci mieszkają w warunkach zagrożenia socjalnego lub zdrowotnego	Zaświadczenie z MOPS, szkoły, ośrodka zdrowia

7. Ofiara przemocy domowej	Osoba ubiegająca się o lokal doznała przemocy i potrzebuje odseparowania od sprawcy	Zaświadczenie z ośrodka wsparcia, Niebieska Karta
8. Osoba z niepełnosprawnością bez warunków lokalowych	Brak dostosowania lokalu do potrzeb zdrowotnych	Orzeczenie o niepełnosprawności + opinia o potrzebie dostosowania mieszkania
9. Pobyt w instytucji pieczy zastępczej, domu dziecka, zakładzie karnym	Osoba opuszcza placówkę i nie ma zapewnionego mieszkania	Zaświadczenie o opuszczeniu placówki
10. Dochód poniżej minimum socjalnego	Dochód netto na osobę w rodzinie nie przekracza 150% kryterium dochodowego z ustawy o pomocy społecznej	Zaświadczenie o dochodach (np. PIT, zaświadczenie z ZUS/MOPS)

3. Warunkiem przyznania lokalu jest brak zaległości czynszowych w przypadku osób już korzystających z lokali powiatowych.

4. Wnioski o przyznanie lokalu są rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową, która określi zestaw dokumentów niezbędnych do ich rozpatrzenia. Oprócz dokumentów wymienionych wyżej mogą to być w szczególności zaświadczenia o dochodach, kopie aktów małżeństwa, urodzin, orzeczenia o niepełnosprawności, zaświadczenia o niezaleganiu w opłatach. Komisja Mieszkaniowa oceni sytuację wnioskodawców w oparciu o przyjęte kryteria i zarekomenduje staroście przyjęcie decyzji o przyznaniu lokalu.

§ 7. Zawieranie, przedłużanie i rozwiązywanie umowy najmu.

1. Zarząd Powiatu zawiera umowę najmu na podstawie rekomendacji Komisji Mieszkaniowej.
2. Zawarcie umowy najmu na okres przekraczający łącznie 3 lata wymaga uchwały Rady Powiatu.
3. Pierwsza umowa zostaje zawarta na czas określony na okres 1 roku z możliwością przedłużenia po ponownej weryfikacji sytuacji najemcy przez Komisję Mieszkaniową.

4. Wnioskodawca trwale spełniający kryteria przydziału lokalu mieszkalnego może wnioskować o zawarcie umowy na czas nieokreślony, przy czym ma obowiązek poddawać się okresowej weryfikacji podlegania kryteriom na żądanie wynajmującego. Uchylenie się od spełnienia tego żądania daje wynajmującemu prawo wypowiedzenia umowy najmu.

5. Zawiera się umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i są osobami bliskimi najemcy tj. małżonkiem nie będącym współnajemcą lokalu, pełnoletnimi dziećmi najemcy i współmałżonka, osobami wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, a także rodzicami i dziadkami najemcy lub współmałżonka, jeżeli na stałe zamieszkiwały z najemcą oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 8. 1. Umowa najmu powinna zawierać w szczególności:

- 1) określenie stron umowy;
- 2) wskazanie lokalu (adres, powierzchnia użytkowa, liczba pomieszczeń);
- 3) wysokość czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz warunki ich waloryzacji;
- 4) okres obowiązywania umowy (pierwsza umowa na czas określony 1 rok z możliwością przedłużenia po ponownej weryfikacji sytuacji najemcy przez Komisję Mieszkaniową). Wnioskodawca trwale spełniający kryteria przydziału lokalu mieszkalnego może wnioskować o zawarcie umowy na czas nieokreślony, przy czym ma obowiązek poddać się okresowej weryfikacji podlegania kryteriom na żądanie wynajmującego. Uchylenie się od spełnienia tego żądania daje wynajmującemu prawo wypowiedzenia umowy najmu;
- 5) obowiązki najemcy (m.in. terminowe regulowanie czynszu, systematyczna konserwacja i dbanie o lokal, utrzymywanie lokalu w stanie niepogorszonym, w tym stolarki okiennej i drzwiowej) zakaz podnajmu bez zgody wynajmującego);
- 6) zasady kontroli wykorzystania lokalu (np. okresowe wizyty pracowników podmiotu zarządzającego);
- 7) warunki wypowiedzenia umowy (np. zaległości czynszowe powyżej dwóch miesięcy, rażące naruszenia regulaminu);
- 8) zasady przekazanie lub wygaśnięcie prawa najmu po śmierci głównego najemcy.

2. Po śmierci najemcy prawo do najmu może przejść na określone osoby, pod warunkiem że zamieszkiwały w lokalu razem z najemcą i nadal spełniają kryteria najmu. Uprawnione osoby to:

- 1) współmałżonek;

2) dzieci najemcy;

3) inne osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe z najemcą (np. wnuki, konkubenci).

3. Osoby, o których mowa w ust. 2 powinny w ciągu 30 dni liczonych od zgonu głównego najemcy złożyć wniosek o wstąpienie w stosunek najmu. Powiat może zweryfikować ich sytuację finansową i społeczną, aby potwierdzić prawo do lokalu.

4. Jeśli w lokalu nie pozostają osoby uprawnione lub osoby nie spełniają kryteriów najmu, osoby zajmujące lokal bezumownie zobowiązane są do jego opróżnienia i wydania w terminie 14 dni, liczonych od daty otrzymania decyzji w sprawie odmowy zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 9. Zasady wypowiedzania umów najmu z powodu zadłużenia.

1. Minimalny okres zaległości:

- 1) wypowiedzenie może nastąpić, jeśli najemca zalega z czynszem lub innymi opłatami za co najmniej za trzy pełne okresy płatności;
- 2) możliwe jest również wypowiedzenie umowy w przypadku opóźnień płatności czynszu lub innych opłat powtarzających się co najmniej pięciokrotnie w ciągu roku, nawet jeśli najemca regularnie spłaca część długu;
- 3) przed wypowiedzeniem umowy najemca musi otrzymać pisemne wezwanie do zapłaty, w którym:
 - określa się kwotę zaległości,
 - wskazuje się termin spłaty nie krótszy niż 14 dni liczonych od daty doręczenia wezwania,
 - informuje się o możliwości wypowiedzenia umowy w przypadku braku zapłaty.
 - wezwanie powinno być wysłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub doręczone osobiście za pokwitowaniem.

2. Forma i termin wypowiedzenia.

- 1) wypowiedzenie umowy musi być sporządzone na piśmie, pod rygorem nieważności;
- 2) okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wypowiedzenie pomimo częściowej spłaty długu:

- 1) jeśli najemca wpłaci tylko część zaległości, ale nie ureguluje całości, powiat nie ma obowiązku cofania procedury wypowiedzenia;
- 2) możliwe jest zawarcie ugody i wstrzymanie wypowiedzenia pod warunkiem regularnych spłat rat długu.

4. Wyjątki i przypadki szczególne:

- 1) w uzasadnionych przypadkach (np. nagła utrata dochodów, choroba) można zaproponować rozłożenie długu na raty, pod warunkiem przedstawienia przez Najemcę dowodów w postaci np. zaświadczenie z urzędu pracy, dokumentacji medycznej.
- 2) jeśli zaległości powstały w wyniku braku spłaty zobowiązań przez poprzedniego najemcę (np. w przypadku śmierci głównego lokatora), Wynajmujący ma obowiązek przeprowadzenia analizy prawnej w celu umożliwienia zawarcia z nowym najemcą ugody umożliwiającej spłatę zadłużenia.

5. Procedura egzekucji po wypowiedzeniu umowy:

- 1) wniosek o eksmisję;
 - jeśli najemca nie opuszcza lokalu po upływie okresu wypowiedzenia, powiat występuje do sądu z pozwem o eksmisję;
- 2) eksmisja komornicza:
 - po uzyskaniu wyroku eksmisyjnego i klauzuli wykonalności, powiat kieruje sprawę do komornika, który dokonuje eksmisji,
 - eksmisja jest zabroniona, jeżeli występuje konieczność zapewnienia schronienia (np. noclegowni).

§ 10. Wypowiedzenie umowy najmu.

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w przypadku uporczywego naruszania zapisów umowy najmu lub zasad współżycia społecznego przez najemcę lub osoby współzamieszkujące, w szczególności poprzez zakłócanie porządku domowego, ciszy nocnej, dopuszczanie się dewastacji i wandalizmu w wynajmowanym lokalu, innych lokalach mieszkalnych należących do powiatu lub częściach wspólnych budynku wielolokalowego, w którym znajduje się wynajmowany lokal, dopuszczenie do znacznego pogorszenia stanu technicznego lokalu.

§ 11. Wygaśnięcie umowy najmu.

Jeśli po śmierci najemcy nikt nie spełnia warunków do przejęcia umowy, stosunek najmu wygasa.

§ 12. Zasady zwalniania lokalu

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego opuszczenia lokalu.

2. Podczas zwalniania lokalu przedstawiciel Wynajmującego sporządza w obecności Najemcy protokół zdawczo-odbiorczy, który jest podstawą do końcowego rozliczenia umowy najmu.

3. Po zwolnieniu lokalu przeprowadzana jest inwentaryzacja stanu technicznego, a następnie lokal może być ponownie wynajęty kolejnemu uprawnionemu najemcy.

§ 13. Zasady zawierania ugód i porozumień dotyczących spłaty zaległości czynszowych.

1. Najemca może ubiegać się o zawarcie ugody w sprawie spłaty zaległości czynszowych, jeśli spełnia następujące warunki:

- 1) brak wcześniejszych rażących naruszeń umowy najmu (np. dewastacja lokalu, zakłócanie porządku domowego i ciszy nocnej, podnajmowanie bez zgody wynajmującego);
- 2) zdolność do częściowej spłaty długu – musi wykazać realną możliwość regulowania zobowiązań;
- 3) deklaracja regularnego opłacania bieżącego czynszu w okresie trwania ugody;
- 4) wniosek o ugodę – pisemne zobowiązanie do spłaty zadłużenia w określonym terminie i w ratach.

§ 14. Zasady rozkładania długu na raty.

1. Okres spłaty nie może być dłuższy niż pozostały czas trwania umowy najmu, a przy tym nie może przekraczać 36 miesięcy, chyba że wyjątkowe okoliczności uzasadniają wydłużenie tego terminu.

2. Minimalna wysokość raty jest ustalana indywidualnie, ale nie może być niższa niż 10% miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

3. Bieżące opłaty czynszowe i eksploatacyjne najemca jest obowiązany regulować równolegle z ratami

4. W przypadku opóźnień w spłacie rat zadłużenia powyżej jednego miesiąca wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia ugody o spłacie zadłużenia oraz rozwiązania umowy najmu, a dług zostaje przekazany do windykacji.

§ 15. Procedura zawierania ugody.

1. Najemca składa wniosek o ugodę wraz z proponowanym harmonogramem spłat.

2. Wynajmujący dokonuje analizy zdolności do regulowania zobowiązań przez najemcę.

3. Sporządzona zostaje pisemna ugoda określająca harmonogram spłaty, wysokość rat, warunki umorzenia części długu (jeśli dotyczy).

4. Ugoda zostaje podpisana przez obie strony – najemca zobowiązuje się do przestrzegania warunków ugody i terminów płatności zaległości rozłożonych na raty.

5. Monitorowanie realizacji ugody – w przypadku niewywiązywania się najemcy z umowy zostaną podjęte działania windykacyjne oraz egzekucyjne.

§ 16. Skutki nieprzestrzegania warunków ugody.

1. Opóźnienie w spłacie kolejnej raty powyżej jednego miesiąca skutkuje natychmiastową wymagalnością całej pozostałej kwoty długu.

2. Powiat wypowiedza umowę najmu, wzywa do opuszczenia i wydania lokalu oraz kieruje sprawę do postępowania sądowego w zakresie eksmisji oraz egzekucji zadłużenia.

§ 17. Zasady naliczania odsetek.

1. Najemcy, którzy nie uregulują należności w terminie, są zobowiązani do spłaty zadłużenia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

2. Odsetki naliczane są od dnia następującego po upływie terminu płatności określonego rozszczenia.

3. Odsetki są naliczane do dnia faktycznej zapłaty.

4. Odsetki podlegają kapitalizacji.

§ 18. 1. Lokal wchodzący do zasobu mieszkaniowego powiatu lub pozostający we władaniu powiatu może być przedmiotem zamiany na inny lokal wolny wchodzący do zasobu lub znajdujący się w budynku pozostającym we władaniu powiatu. Zamiana taka polega na dostarczeniu przez powiat lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę. Powiat dostarcza najemcy lokal wolny w zamian za zwrot:

1) lokalu o większej powierzchni mieszkaniowej;

2) lokalu o obniżonym standardzie, o ile najemca spełnia kryteria dochodowe określone w § 6.

2. Lokal może być przedmiotem zamiany pomiędzy najemcami.

3. Zamiana lokali odbywa się na wniosek osób zainteresowanych posiadających tytuł prawny do zajmowanego lokalu, po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu Rawskiego i właściciela lokalu będącego przedmiotem zamiany, wyrażonej na piśmie.

4. Zarząd Powiatu Rawskiego może odmówić wyrażenia zgody na zamianę w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności, jeżeli w jej wyniku lokal wchodzący do zasobu powiatu lub pozostający w jego władaniu wynajęty zostałby osobom, które:

1) zalegają z opłatą czynszu co najmniej za dwa miesiące;

2) naruszają postanowienia regulaminu porządku domowego.

§ 19. 1. Zawarcie umowy uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucję ustala się w wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Najemca winien zapłacić kaucję nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu.

4. Wpłacenie kaucji nie zwalnia najemcy z obowiązku terminowego uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu ani też obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnowienia i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia.

5. W czasie trwania umowy najmu, najemca nie może domagać się, aby wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikających ze stosunku najmu.

6. Ustanie stosunku najmu i opróżnienie lokalu przez dotychczasowego najemcę w stanie niepogorszonym, stanowi podstawę do zwrotu kaucji.

7. Zwrot kaucji następuje na zasadach określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w wysokości określonej w cytowanym artykule.

8. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostawienia w nim osób dotychczas wspólnie zamieszkujących z najemcą, które nie nabyły uprawnień do zamieszkiwania w lokalu, zwrot kaucji nie może nastąpić przez opróżnieniem lokalu przez te osoby. W takim przypadku wynajmujący może potrącić z kaucji nie uiszczony przez najemcę czynsz i inne należności przypadające z tytułu najmu. W przypadku, gdy najemca nie zamieszkał w lokalu z własnej winy, z kaucji potrąca się należności z tytułu najmu od dnia zawarcia umowy.

§ 20. 1. Wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego określonego dla poszczególnych powiatów.

2. W stosunkach najmu nawiązanych po wejściu w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego stosuje się zasady określone w § 21 z wyłączeniem osób, o których mowa w § 7 ust. 1, którym w dniu zawarcia umowy nalicza się czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

§ 21. 1. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego z zasobu Powiatu rawskiego określa się wg stawki bazowej – przy zastosowaniu czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową oraz związanych ze standardem lokalu.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu Rawskiego, nie częściej niż co 6 miesięcy.

3. Czynnikiem podwyższającymi wysokość stawki czynszu są:

- 1) centralna ciepła woda -+ 10%;
- 2) gaz lub kuchnia elektryczna + 30%;
- 3) centralne ogrzewanie + 30%;
- 4) usytuowanie na I piętrze + 10%;
- 5) stan techniczny budynku: zużycie budynku nie większe niż 20% + 10%.

4. Czynnikiem obniżającymi wysokość stawki czynszu są:

- 1) wc przynależne lub do wspólnej używalności – 15%;
- 2) łazienka wspólnej używalności lub jej brak – 15%;
- 3) usytuowanie w suterynach lub na III i wyższych piętrach bez wind – 10%;
- 4) stan techniczny budynku – zużycie powyżej 40% - 10%;
- 5) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego kuchni – 10%.

§ 22. 1. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego z zasobu Powiatu rawskiego określa się wg stawki bazowej – przy zastosowaniu czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową oraz związanych ze standardem lokalu.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu Rawskiego, nie częściej niż co 6 miesięcy.

3. Czynnikiem podwyższającymi wysokość stawki czynszu są:

- 1) centralna ciepła woda -+ 10%;
- 2) gaz lub kuchnia elektryczna + 30%;
- 3) centralne ogrzewanie + 30%;
- 4) usytuowanie na I piętrze + 10%;
- 5) stan techniczny budynku: zużycie budynku nie większe niż 20% + 10%.

4. Czynnikiem obniżającymi wysokość stawki czynszu są:

- 1) wc przynależne lub do wspólnej używalności – 15%;
- 2) łazienka wspólnej używalności lub jej brak – 15%;
- 3) usytuowanie w suterynach lub na III i wyższych piętrach bez wind – 10%;
- 4) stan techniczny budynku – zużycie powyżej 40% - 10%;
- 5) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego kuchni – 10%.

§ 23. Do ustalenia stawki wywoławczej mają zastosowanie kryteria dotyczące wartości użytkowej lokali oddawanych przez powiat w najem na czas nieoznaczony.

§ 24. Najemca, oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat za energię elektryczną i ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia, w szczególności za odbiór nieczystości stałych, płynnych, antenę zbiorczą.

§ 25. Podwyżki czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony., ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w więcej niż:

- 1) 50% - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej;
- 2) 25% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2 % wartości odtworzeniowej;
- 3) 15% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej.

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Rawskiego oraz własność należących do niego osób prawnych jest uzasadnione koniecznością dostosowania lokalnych regulacji do aktualnego stanu prawnego, w szczególności przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także do zmieniających się uwarunkowań społecznych i organizacyjnych związanych z realizacją zadań własnych powiatu w sferze pomocy społecznej oraz gospodarowania mieniem publicznym.

Dotychczas obowiązująca uchwała Nr XVI/99/2003 Rady Powiatu Rawskiego z dnia 31 grudnia 2003 r. została przyjęta w odmiennych realiach prawnych i faktycznych, a jej regulacje nie odpowiadają aktualnym potrzebom Powiatu Rawskiego, w szczególności w zakresie przejrzystych kryteriów przydziału lokali, zasad zawierania i rozwiązywania umów najmu, mechanizmów weryfikacji sytuacji najemców oraz polityki czynszowej. Brak kompleksowej i aktualnej regulacji w tym zakresie utrudnia prawidłowe i jednolite gospodarowanie mieszkaniowym zasobem powiatu, a także stwarza ryzyko nierównego traktowania osób ubiegających się o najem lokali.

Projektowana uchwała w sposób całościowy reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Rawskiego, określając przeznaczenie lokali, tryb nawiązywania stosunku najmu, kryteria pierwszeństwa w przydziale lokali, zasady działania Komisji Mieszkaniowej, a także warunki zawierania, przedłużania i wypowiedzania umów najmu. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie sprawiedliwego, transparentnego i racjonalnego dysponowania lokalami mieszkalnymi, z uwzględnieniem osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej, w tym osób w kryzysie mieszkaniowym, rodzin z dziećmi, osób z niepełnosprawnościami oraz ofiar przemocy domowej.

Uchwała wprowadza również szczegółowe zasady dotyczące polityki czynszowej, w tym mechanizmy ustalania stawek czynszu z uwzględnieniem standardu lokalu, jego wyposażenia i stanu technicznego, a także zasady dokonywania podwyżek czynszu zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących. Uregulowano ponadto kwestie związane z kaucją zabezpieczającą, zasadami rozliczeń po ustaniu stosunku najmu, a także możliwościami zawierania ugód i rozkładania zadłużenia czynszowego na raty, co sprzyja zarówno ochronie interesów powiatu, jak i stabilizacji sytuacji mieszkaniowej najemców.

Przyjęcie nowych zasad wynajmowania lokali mieszkalnych przyczyni się do uporządkowania i ujednolicenia praktyki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Powiatu Rawskiego, zwiększy przejrzystość podejmowanych rozstrzygnięć oraz zapewni zgodność działań organów powiatu z obowiązującymi przepisami prawa. Z tych względów podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za w pełni zasadne.

STAROSTA

Adrian Galach