

UCHWAŁA Nr 49 / VI / 2003

RADY POWIATU ŁÓDZKIEGO WSCHODNIEGO

z dnia 25 kwietnia 2003r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Łódzkiego Wschodniego .

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 05 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1592 ; z 2002r. Nr 23 , poz.220 , Nr62, poz.558, Nr 113 , poz.984 , Nr 200 , poz. 1688 oraz Nr 214 , poz. 1806) w związku z art.8 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr71 , poz.733 , Nr 168 , poz. 1383 , Nr 113 , poz. 984)oraz § 8 ust. 1i 2 Uchwały Nr 187/XXVIII/2001 Rady Powiatu Łódzkiego Wschodniego z dnia 04 lipca 2001r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność powiatu łódzkiego wschodniego zbywania nieruchomości stanowiących własność powiatu oraz ich obciążenia , wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata .

Rada Powiatu Łódzkiego Wschodniego uchwala , co następuje :

I Przepisy ogólne :

§ 1 .Uchwała ma zastosowanie do zasobu mieszkaniowego Powiatu Łódzkiego Wschodniego .

§ 2. Umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas nieoznaczony lub czas oznaczony nie krótszy niż 3 lata .

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

- 1) ustawie – oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz. z późn. zm.) ,
- 2) Zarządzie Powiatu – oznacza to Zarząd Powiatu Łódzkiego Wschodniego ,
- 3) lokatorze – oznacza to najemcę lokalu lub osobę używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności ,
- 4) powierzchni użytkowej lokalu oznacza ona powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób wykorzystania tj. pokoi , kuchni , spiżarni , przedpokoi , alków , hali , korytarzy , łazienek , oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora . Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu powierzchnię balkonów , tarasów , logii , antresol , szaf i schowków w ścianach , pralni , suszarni , strychów , piwnic i komór przeznaczonych do przechowywania opału .

II Ustalenie wysokości czynszu :

§4.1. Lokatorzy opłacają czynsz według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego .

2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawianych ścian przy zachowaniu zasad obmiaru powierzchni budynków określonych we właściwej Normie .

§ 5.1. Powiat Łódzki Wschodni może wynajmować lokale spełniające wymogi zawarte w ustawie z czynszem wolnym .

2. Wynajęcie takiego lokalu musi być poprzedzone przetargiem , celem którego jest ustalenie najwyższej stawki czynszu wolnego .

3. Zasady i tryb organizowania oraz przeprowadzania przetargu określa Zarząd Powiatu .

§ 6.1. W stosunkach najmu powstałych przed dniem 10 lipca 2001r. , w których obowiązywał czynsz regulowany , wysokość czynszu do dnia 31 grudnia 2004r. nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu .

2. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego .

3. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany jest co 6 miesięcy przez Wojewodę w Dzienniku Urzędowym Województwa .

§ 7. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne ustalana jest przez Zarząd Powiatu z uwzględnieniem załącznika nr1.

§8.1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu , z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela , będzie dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy .

2. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód , na koniec miesiąca kalendarzowego .

3. Opłaty niezależne od właściciela mogą być podnoszone przez właściciela tylko w wypadkach , gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług .

4. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu , jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu .

5. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego , stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu .

6. Podstawą dokonania podwyżki lub zniżki stawki czynszu jest protokół potwierdzający ten fakt .

§9. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie . Odpowiedzialność ta ogranicza się do okresu stałego ich zamieszkiwania .

§ 10. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom mieszkalnym a inne użytkowym – czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek .

§ 11. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców , za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich , chyba że zgodnie ustalą inne zasady rozliczeń (np. na podstawie ilości osób zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne) .

§ 12 . Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości do 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal , obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu .

Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę , po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu .

§ 13. Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć .

§ 14. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu lub uregulowania stanu prawnego do uiszczania comiesięcznego odszkodowania , odpowiadającego wysokości czynszu , jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu .

§ 15. Czynsz najmu jest płatny do 10 dnia każdego miesiąca z góry w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy , o ile strony nie ustaliły inaczej w umowie .

III .Prawa i obowiązki lokatorów :

§16.1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia . Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu , właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej (miejskiej) , a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale .

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, właściciel jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator powinien także udostępnić właścicielowi lokal w celu dokonania:

- 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania ;
- 2) zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających lokatora.

4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

§17. Jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu , czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku , można wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia .

§ 18. 1. 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.

2. Osoby wymienione w pkt.1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. W razie braku osób wymienionych w pkt. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

IV. Wypowiedzenie umowy :

§19.1. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić , jeżeli lokator:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub ;
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności lub ;
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela ;
- 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku .

§20. Właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może wypowiedzieć stosunek najmu:

1. z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
2. z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub w pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

§21. Z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

§22. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

V. Przepisy końcowe :

§23. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Uchwały mają zastosowanie przepisy ustawy oraz przepisy kodeksu cywilnego .

§24. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Łódzkiego Wschodniego .

§25. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia .

Przewodnicząca Rady Powiatu
Łódzkiego Wschodniego :


Agnieszka Biała

I. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu .**1. Czynniki obniżające stawki czynszu .**

- a. mieszkanie bez wc – 10%
- b. mieszkanie bez łazienki – 10%
- c. mieszkanie bez centralnego ogrzewania – 5 %
- d. mieszkanie bez urządzeń wodno- kanalizacyjnych – 5%
- e. lokalizacja budynku przy ulicy o dużym natężeniu ruchu drogowego – 5%
- f. kuchnia bez otworu okiennego – 5%
- g. mieszkanie na poddaszu – 5%
- h. mieszkanie na terenie wiejskim – 15%

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu .

- a. mieszkanie zlokalizowane w obrębie miasta – 15%
- b. mieszkanie usytuowane w budynku wolno stojącym – 10%
- c. mieszkanie w budynku w którym po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały został wykonany remont – 10%
- d. mieszkanie w budynku posiadającym miejsca parkingowe – 10%
- e. mieszkanie w budynku posiadającym garaże – 10%

II. Objaśnienie czynników wpływających na stawki czynszu .

1. Obniżenie stawki czynszu może nastąpić z tytułu wszystkich czynników wymienionych w pkt. **I**, 1 .

2. Podwyższenie stawki czynszu może nastąpić z tytułu wszystkich czynników wymienionych w pkt. **II**, 2 .

3. Czynniki podwyższające i obniżające sumuje się .

4. przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociagowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki . Dotyczy to również wc przynależnego indywidualnie do lokalu , położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze .

5. przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające zainstalowane na stałe instalacje : wodociagowo – kanalizacyjną , ciepłej wody lub inne umożliwiające podłączenie wanny , brodzika .

6. przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni , kotłowni lokalnych , o także zainstalowane w lokalu mieszkalnym indywidualnie .

7. przez urządzenia wodociagowo – kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociagowe (hydrofory) i kanalizacyjne (szambo) .

8. przez obręb miasta rozumie się granice administracyjne miasta .

9. budynek wolno stojący to budynek , który nie posiada wspólnej ściany z innym budynkiem .