

**Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność
Powiatu Wrocławskiego**

Rozdział 1

§ 1

Powiat nie ma obligatoryjnego obowiązku kwalifikowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu w odniesieniu do osób spełniających kryteria określone w niniejszych "zasadach", lecz jedynie ma takie możliwości uzależnione od aktualnej sytuacji mieszkaniowej.

§ 2

1. Najem samodzielny lokalu mieszkalnego będącego własnością powiatu następuje na podstawie umowy najmu, pomiędzy wynajmującym, tj. Powiatem Wrocławskim, w imieniu którego działa Zarząd Powiatu, a zainteresowanym najemcą.
2. Zarząd Powiatu może upoważnić inny podmiot, we władaniu którego znajduje się lokal mieszkalny, do zawierania umów najmu.

§ 3

1. Wynajmujący umową, najmu oddaje najemcy do używania samodzielny lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, jeżeli takowe przynależą do lokalu.
2. Do wynajmującego należy wykonanie obowiązków określonych przepisami 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).

§ 4

Najemca jest zobowiązany z tytułu najmu opłacać czynsz, a ponadto utrzymać lokal i pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków.

§ 5

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 6

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu.

2. Zarząd Powiatu ustali stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) położenie lokalu w budynku,
 - 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje i ich stan,
 - 3) ogólny stan techniczny budynku.
3. Ustala się czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1, według następujących kryteriów:
 - 1) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

a) brak w mieszkaniu ciepłej wody	10 %
b) brak w mieszkaniu centralnego ogrzewania	10 %
c) brak gazu przewodowego	10 %
d) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	20 %
e) brak WC w mieszkaniu	10 %
f) brak łazienki w mieszkaniu	10 %
g) za mieszkanie na parterze i ostatniej kondygnacji oraz oficynie	5 %
h) za brak bezpośredniego naturalnego oświetlenia w kuchni	10 %
i) za lokal wybudowany przed 1945 r.	10 %
 - 2) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

a) za lokal położony na pierwszym piętrze o ile nie jest poddaszem	10 %
b) za lokal położony w budynku wolnostojącym do 4 lokali	10 %
4. Łącznie obniżenie czynszu nie może przekroczyć 60 %
5. Obliczenie czynszu następuje poprzez sumowanie zniżek i zwyżek.
6. Użyte w ust. 3 określenia oznaczają:
 - 1) centralne ogrzewanie i ciepła woda - dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczoną z ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych) oraz dostarczanie z tych źródeł ciepłej wody,
 - 2) przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki, dotyczy to również wc przynależnego do lokalu, położonego poza nim w tym samym budynku
 - 3) przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie lub z urządzeń zainstalowanych w lokalu albo inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego bojlera itp.).

§ 7

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, według kryteriów określonych w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 powołanej wyżej ustawy.

§ 8

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, zgodnie z § 6.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz obniża się zgodnie z § 6.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest do dokonywania w wynajmowanym lokalu, na własny koszt, bieżących prac remontowych.
2. Podjęcie przez najemcę prac mających na celu ulepszenie wynajmowanego lokalu wymaga:
 - a) uzyskania zgody Zarządu Powiatu na wykonanie przedmiotowych prac,
 - b) określenia w drodze odrębnej umowy sposobu rozliczenia z najemcą poniesionych przez niego kosztów.

Rozdział II

Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych

§ 10

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego, będącego własnością powiatu, może być zawarta z osobą, która jest zatrudniona w jednostce organizacyjnej Powiatu Wrocławskiego lub w powiatowej inspekcji, straży lub służbie.
2. Pierwszeństwo przy zawieraniu umów przysługuje osobom nie mającym tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.
3. Zarząd Powiatu może wyrazić zgodę na zawarcie umowy z inną osobą niż ta, o której mowa w ust. 1. W takim przypadku umowa jest zawierana na czas nieoznaczony.

§ 11

1. Ustanie stosunku pracy skutkuje wygaśnięciem umowy najmu lokalu po upływie 3 miesięcy od dnia ustania stosunku pracy.
2. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego do dnia opróżnienia lokalu obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu.

Rozdział III

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 12

Dopuszcza się możliwość zamiany przez najemców lokali między sobą, jak również z najemcami lokali stanowiących własność innych podmiotów niż Powiat Wrocławski, pod warunkiem, że strony umowy uzyskały zgodę właścicieli lokali.

Rozdział IV

Tryb składania i kwalifikacja wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 13

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku.
2. Wniosek powinien określać:
 - 1) miejsce zatrudnienia,
 - 2) dotychczasowe warunki zamieszkania,
 - 3) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą

§ 14

1. Zarząd Powiatu lub podmiot upoważniony przez niego rozpatruje wniosek w ciągu 1 miesiąca od daty jego wpływu.
2. Osoby składające wnioski informuje się pisemnie o decyzji w sprawie zakwalifikowania wniosku w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.