

**ZARZĄDZENIE NR 4128/2022
PREZYDENTA MIASTA RADOMIA**

z dnia 22 grudnia 2022 r.

w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Skarbu Państwa

Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt 7a, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 z późn. zm.) oraz art. 5 ust. 1 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 172 z późn. zm.) oraz na podstawie § 4 ust. 7 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Radomiu zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Zarządzenie określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Skarbu Państwa.

2. Publiczny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Skarbu Państwa.

§ 2. 1. Wynajmowanie lokali mieszkalnych pozostających w publicznym zasobie mieszkaniowym stanowiącym własność Skarbu Państwa należy do kompetencji Prezydenta Miasta Radomia (miasta na prawach powiatu) wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, zwanego dalej Prezydentem Miasta Radomia lub Wynajmującym.

2. Prezydent Miasta Radomia sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Prezydent Miasta Radomia może powierzyć zarządzanie i administrowanie zasobem, o którym mowa w § 1 ust. 2, podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami w trybie określonym w ustawie z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (j.t. Dz. U z 2022r., poz. 1710 z późn. zm.).

4. Zarządca nieruchomości lub administrator lokali zobowiązany jest do gospodarowania zasobem, o którym mowa w § 1 ust. 2, w sposób mający na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki lokalowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz postanowieniami niniejszego Zarządzenia.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne, o których mowa w § 1 ust. 2, wynajmowane są pełnoletnim osobom fizycznym, zamieszkującym na terenie Miasta Radomia. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w najem lokalu mieszkalnego na podstawie art. 691 ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 1360 z późn.zm.).

2. Lokal mieszkalny może być wynajęty osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, jeżeli osoba, jej współmałżonek oraz członek gospodarstwa domowego nie posiadali w przeszłości i nie posiadają tytułu prawnego do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

3. Za członków gospodarstwa domowego, w rozumieniu niniejszego Zarządzenia, uznaje się wszystkie osoby, które będą miały prawo zamieszkiwać z osobą ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego.

§ 4. 1. Wynajem lokali mieszkalnych, o których mowa w § 1 ust. 2, następuje w wyniku przetargu bądź w trybie bezprzetargowym.

2. Wolne lokale mieszkalne, o których mowa w § 1 ust. 2, wynajmowane są na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w drodze przetargu, ogłaszanego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a przeprowadzonego na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

3. Wyboru formy przetargu na wynajęcie lokali mieszkalnych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony dokonuje Prezydent Miasta Radomia.

4. W celu wynajęcia lokalu mieszkalnego na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony Prezydent Miasta Radomia przeprowadza przetarg po wyrażeniu zgody przez Wojewodę Mazowieckiego na oddanie w najem lokalu mieszkalnego i wydaniu stosownego zarządzenia.

5. Oddanie w najem lokali mieszkalnych, o których mowa w § 1 ust. 2, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym może nastąpić wyłącznie po wyrażeniu zgody przez Wojewodę Mazowieckiego na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy.

6. Oddanie w najem lokali mieszkalnych, o których mowa w § 1 ust. 2, na czas oznaczony do 3 lat może nastąpić w trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanej osoby, po wyrażeniu zgody przez Prezydenta Miasta Radomia.

7. Zawarcie przez strony kolejnej umowy najmu lokalu mieszkalnego po umowie zawartej na czas oznaczony, której przedmiotem jest ten sam lokal mieszkalny, wymaga zgody Wojewody Mazowieckiego.

8. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym składa w Urzędzie Miejskim w Radomiu wypełniony wniosek o najem lokalu mieszkalnego.

9. Wzór wniosku o najem lokalu mieszkalnego stanowi załącznik do niniejszego Zarządzenia.

10. Złożenie przez osobę ubiegającą się o najem oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymagalnym niniejszym Zarządzeniem niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 5. 1. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany jest do uiszczenia czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela określonych w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Czynsz płatny jest na rzecz Wynajmującego, a opłaty niezależne od właściciela na rzecz podmiotu świadczącego określoną usługę w przypadku, gdy najemcę łączy z tym podmiotem umowa, albo na rzecz zarządcy nieruchomości/administratora lokali, gdy obowiązek rozliczenia i ponoszenia opłat spoczywa na zarządcy/administratorsze.

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, określonych w § 1 ust. 2, ustala Prezydent Miasta Radomia odrębnym zarządzeniem.

4. Przy określeniu stawek czynszu za lokale mieszkalne oddane w najem przed dniem wejścia w życie niniejszych zasad oraz lokali mieszkalnych oddanych w najem w drodze bezprzetargowej Prezydent Miasta Radomia uwzględnia zasady polityki czynszowej uchwalone przez Radę Miejską, na której terenie znajduje się lokal lub koszty zarządu nieruchomością wspólną w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe.

5. W przypadku oddania lokalu mieszkalnego w najem w trybie przetargowym stawka wywoławcza czynszu najmu nie może być niższa niż ustalona zgodnie z ust. 4.

6. W przypadku nieterminowego uiszczenia czynszu i opłat niezależnych od właściciela, Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za okres opóźnienia.

7. Wynajmujący może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

8. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego, zamieszkujące w nim osoby zobowiązane są do uiszczenia opłat za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 100% należnego czynszu za dany lokal oraz opłat niezależnych od właściciela, o których mowa w § 5 ust. 1, płatnych w terminie płatności czynszu najmu.

§ 6. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnia się od wpłacenia przez najemcę pełnej wysokości kaucji, o której mowa w § 6 ust. 2, zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucję ustala się w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

- a) dotyczy najmu lokalu zamiennego,
- b) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji,
- c) dotyczy wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

4. Wpłacenie kaucji nie zwalnia najemcy z obowiązku terminowego uiszczenia czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu, jak również z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, napraw, odnowienia lub wymiany jego wyposażenia.

5. W czasie trwania najmu najemca nie może domagać się, aby wynajmujący pokrył z wpłaconej wcześniej kaucji zaległe i bieżące należności wynikające ze stosunku najmu.

6. Ustanie stosunku najmu i opróżnienie lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego najemcę, który uiścił kaucję na rzecz Wynajmującego, stanowi podstawę do zwrotu kaucji w wysokości określonej zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

7. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę lub nabycia jego własności przez najemcę.

8. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostawienia w nim osób dotychczas wspólnie zamieszkałych z najemcą, które nie nabyły uprawnień do zamieszkania w lokalu, zwrot kaucji nie może nastąpić przed opróżnieniem lokalu przez te osoby.

9. Wynajmujący może potrącić z kaucji nieuiszczony przez najemcę czynsz i inne należności przypadające z tytułu najmu.

10. Kaucja podlega zwrotowi, jeżeli lokal nie został przez uprawnionego zajęty.

W przypadku, gdy najemca nie objął lokalu z własnej winy, z kaucji może być potrącony czynsz za okres od dnia udostępnienia lokalu.

§ 7. 1. Wydanie lokalu mieszkalnego najemcy następuje na podstawie protokołu, zawierającego opis stanu technicznego i stopnia zużycia znajdujących się w lokalu mieszkalnym instalacji i urządzeń.

2. Protokół, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik do umowy najmu lokalu mieszkalnego.

3. Stan lokalu mieszkalnego opisany w protokole, o którym mowa w ust. 1, stanowi podstawę przy rozliczeniach stanu przy zwrocie lokalu mieszkalnego.

§ 8. 1. Jeżeli lokal tego wymaga Najemca zobowiązany jest do wykonania na własny koszt remontu koniecznego bez możliwości zwrotu poniesionych kosztów.

2. Zobowiązanie wykonania przez Najemcę remontu koniecznego na własny koszt nie dotyczy nałożonych na Wynajmującego obowiązków w zakresie napraw i remontów określonych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Przeprowadzenie w wynajętym lokalu mieszkalnym prac remontowych lub ulepszeń wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Zgoda Wynajmującego nie jest wymagana w przypadku dokonywania bieżących remontów i napraw lokalu mieszkalnego niezbędnych do utrzymania go we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.

5. W przypadku wykonania przez najemcę remontu lub ulepszenia lokalu mieszkalnego, w tym bieżących remontów i napraw lokalu mieszkalnego niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, najemcy lokalu nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w czasie trwania stosunku najmu lokalu mieszkalnego, jak i po jego ustaniu.

§ 9. Postanowienia Zarządzenia nie naruszają stosunków najmu nawiązanych przed dniem wejścia w życie Zarządzenia z wyjątkiem § 5 ust. 3 i 4.

§ 10. W zakresie nieuregulowanym niniejszym Zarządzeniem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.

§ 11. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Obsługi Nieruchomości Publicznych Urzędu Miejskiego w Radomiu oraz zarządcy/administratorowi lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa.

§ 12. Traci moc Zarządzenie Nr 46/2006 Prezydenta Miasta Radomia wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej z dnia 3 lutego 2006 roku w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Skarbu Państwa zmienione Zarządzeniem Nr 2381/2009 Prezydenta Miasta Radomia z dnia 25 sierpnia 2009 roku.

§ 13. Zarządzenie podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PREZYDENT MIASTA

Radosław Witkowski

Załącznik do zarządzenia Nr 4128/2022
Prezydenta Miasta Radomia
z dnia 22 grudnia 2022 r.

Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Skarbu Państwa

kierowany do Prezydenta Miasta Radomia (miasta na prawach powiatu)
wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej
ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom

I. Dane wnioskodawcy:

Imię i nazwisko:

Nr ewidencyjny PESEL lub data urodzenia:

Rodzaj, seria i numer dokumentu tożsamości:

Imię ojca:

Imię matki:

Adres zamieszkania (ulica, miejscowość, kod pocztowy, poczta, gmina, województwo):

.....
.....

Adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania):

.....
.....

Na terenie Miasta Radomia zamieszkuję od:

Numer telefonu:

II. Dane współmałżonka:

Imię i nazwisko:

Nr ewidencyjny PESEL lub data urodzenia:

Rodzaj, seria i numer dokumentu tożsamości:

Imię ojca:

Imię matki:

Adres zamieszkania (ulica, miejscowość, kod pocztowy, poczta, gmina, województwo):

.....
.....

Adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania):

.....
.....

Na terenie Miasta Radomia zamieszkuję od:

Numer telefonu:

IV. Informacje dotyczące wnioskowanego lokalu:

III. Informacje dotyczące członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy:

Lp.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa z wnioskodawcą (wnioskodawca, mąż, żona, dziecko, ojciec, matka, brat, siostra, teść, teściowa, zięć, synowa, dalsza rodzina, niespokrewniony)	Źródło uzyskiwanego dochodu (umowa o pracę, umowa zlecenie, umowa o dzieło, praca dorywcza, emerytura, zasiłek dla bezrobotnych, dochody z innych źródeł, brak dochodów)
1.			wnioskodawca	
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

V. Oświadczenie wnioskodawcy oraz członków gospodarstwa domowego o stanie majątkowym (własności):**

Oświadczam, że nie posiadałem/am i nie posiadam tytułu prawnego do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

.....
.....
.....

mieszkaniowego stanowiącego własność Skarbu Państwa zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

Podpisy wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem, złożone w obecności pracownika Urzędu Miejskiego:

..... (miejsowość, data) (podpis wnioskodawcy)
..... (miejsowość, data) (podpis)
..... (miejsowość, data) (podpis)
..... (miejsowość, data) (podpis)
..... (miejsowość, data) (podpis)

* art. 286 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks Karny: „Kto, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadza inną osobę do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem za pomocą wprowadzenia jej w błąd albo wyzyskania błędu lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8.