

UCHWAŁA NR XXX/192/2021
RADY POWIATU SOKOŁOWSKIEGO

z dnia 30 listopada 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Powiatu Sokołowskiego**

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 1, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 920, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 w związku z art. 20 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.),

Rada Powiatu Sokołowskiego uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Sokołowskiego.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :
 - 1) Powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Sokołowski,
 - 2) Zarządzie Powiatu – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Sokołowskiego,
 - 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt.1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
 - 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Powiatu, stanowią lokale będące własnością Powiatu służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.
2. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku przy ul. Reymonta 2 w Sokołowie Podlaskim oraz wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznaczają się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

§ 3.

1. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu wynajmuje się na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.
2. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy wynajmuje się osobom niezbędnym dla Powiatu ze względu na posiadane kwalifikacje lub rodzaj wykonywanej pracy, zatrudnionym w Starostwie Powiatowym w Sokołowie Podlaskim, jednostkach organizacyjnych Powiatu, powiatowych osobach prawnych oraz jednostkach dla których Powiat jest podmiotem tworzącym.

§ 4.

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Powiatu należy do zadań Zarządu Powiatu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Powiatu stanowiącym lokale mieszkalne, wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd należy do zadań kierownika jednostki organizacyjnej sprawującej trwały zarząd nieruchomością.

§ 5.

Lokale przeznaczone do oddania w najem na czas nieoznaczony, o których mowa w § 3 ust. 1, mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 200 % kwoty najniższej emerytury - w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) 150 % kwoty najniższej emerytury - w wieloosobowym gospodarstwie domowym, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa.

§ 6.

Określa się następujące warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim.

§ 7.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły dotychczas zajmowany lokal na terenie Powiatu Sokołowskiego wskutek pożaru, innej klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 2) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie.

§ 8.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony składają wnioski wraz z niezbędną dokumentacją do Zarządu Powiatu.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
 - 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy i członków gospodarstwa domowego, którzy będą zamieszkiwać wraz z wnioskodawcą,
 - 3) określenie obecnych warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.
3. Do oceny złożonych wniosków Zarząd Powiatu powołuje komisję w składzie minimum 3- osobowym.
4. Wnioski, o których mowa w ust. 1, rozpatruje Zarząd Powiatu w terminie 1 miesiąca.
5. Zarząd Powiatu podejmuje decyzję o oddaniu lokalu w najem po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.
6. Informację o zawartych umowach podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Sokołowie Podlaskim na okres 14 dni.

§ 9.

1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:
 - 1) kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu - w przypadku lokali mieszkalnych wchodzącego w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd, zastrzeżeniem ust. 2
 - 2) Zarząd Powiatu – w pozostałych przypadkach.
2. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiega się kierownik jednostki organizacyjnej, zawarcie umowy najmu należy do kompetencji Zarządu Powiatu.
3. Kierownik jednostki organizacyjnej w terminie 14 dni od podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego przesyła jej kopię Zarządowi Powiatu.

§ 10.

1. Ustala się warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- 1) zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego wymaga pisemnej zgody najemców tych lokali oraz wynajmującego tj. odpowiednio Zarządu Powiatu lub kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej,
- 2) zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do powiatowego zasobu mieszkaniowego a najemcami lokali w innych zasobach wymaga pisemnej zgody najemców tych lokali oraz właścicieli tych lokali. Zarząd Powiatu winien odmówić zgody na zamianę lokalu z osobą nie płacącą regularnie czynszu za najem lokalu w innym zasobie.

2. Przedmiotem zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 2, nie mogą być lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

§ 11.

1. Po ustaniu stosunku pracy, najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zarząd Powiatu w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na odstąpienie od żądania wydania lokalu i na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, jeżeli rozwiązanie stosunku pracy nastąpiło w związku z przejściem na emeryturę lub rentę.

§ 12.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, są zobowiązane do zwolnienia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub od śmierci najemcy.

2. Do dnia opuszczenia lokalu, osoby zajmujące lokal zobowiązane są do uiszczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

3. Przepis ust. 2 stosuje się również do najemców, którzy po ustaniu stosunku pracy zobowiązani są do zwolnienia zajmowanego lokalu oddanego w najem na czas trwania stosunku pracy.

§ 13.

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

2. Określa się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa w ust. 1:

- 1) brak centralnego ogrzewania -10%
- 2) brak łazienki -5%
- 3) brak centralnej ciepłej wody - 5%
- 4) brak w lokalu kuchni lub wspólna kuchnia albo tzw. ciemna kuchnia -10%
- 5) położenie budynku, w którym znajduje się lokal, na terenie wiejskim -5%
- 6) położenie lokalu powyżej 4 kondygnacji budynku lub na poddaszu w budynku bez windy -5%
- 7) zły stan budynku, w którym położony jest lokal (wymagający kapitalnego remontu) -10%.

§ 14.

W przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 80 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 60 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych – wynajmujący na wniosek najemcy, stosuje obniżkę czynszu o 10%,
- 2) 70 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 50 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych – wynajmujący na wniosek najemcy, stosuje obniżkę czynszu o 15 %.

§ 15.

1. Ze względu na rodzaj niepełnosprawności, związane z tym ograniczenia i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994r – Prawo budowlane i rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo nieporuszającej się na wózku inwalidzkim powinien:
 - 1) być położony na parterze budynku, bez różnic poziomów, stopni, a w przypadku położenia lokalu na piętrze – wyposażenie budynku w windę,
 - 2) posiadać schody zewnętrzne wraz z podjazdem dla wózków inwalidzkich.
3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej powinien być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

§ 16.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 17.

Traci mac uchwała Nr XII/67/2003 Rady Powiatu Sokołowskiego z dnia 22 grudnia 2003r. w sprawie zasad wynajmu lokali stanowiących własność Powiatu Sokołowskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004r. Nr 5 poz. 230 i z 2019r. poz. 13239).

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 19.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY POWIATU

/ - / Jacek ODZIEMCZYK

Uzasadnienie do Uchwały NR XXX/192/2021 Rady Powiatu Sokołowskiego z dnia 30 listopada 2021 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 w związku z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada powiatu uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, które powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

W uchwale uregulowano wszystkie kwestie wymagane delegacją ustawową. Podjęcie uchwały wynika z konieczności dostosowania przepisów prawa miejscowego regulujących zasady wynajmowania lokali mieszkalnych do znowelizowanych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 20 ust. 3 ww. ustawy rada powiatu może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. W uchwale postanawia się przeznaczyć na czas trwania stosunku pracy wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach zarządzanych przez kierowników jednostek organizacyjnych powiatu oraz dwa lokale znajdujące się w budynku przy ul Reymonta 2 w Sokołowie Podlaskim.

Szczegółowo kwestie dotyczące wynajmowania lokali mieszkalnych w tym praw i obowiązków stron umowy najmu reguluje ww. ustawa oraz przepisy Kodeksu cywilnego

PRZEWODNICZĄCY
RADY POWIATU

/ - / Jacek ODZIEMCZYK