

UCHWAŁA Nr IV/28/24
RADY POWIATU KOLNEŃSKIEGO

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kolneńskiego

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3, art. 42 ust. 1, art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 w związku z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Powiatu Kolneńskiego uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali, stanowiących własność Powiatu Kolneńskiego, tworzących powiatowy zasób mieszkaniowy, w tym lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

2. W powiatowym zasobie mieszkaniowym nie wydziela się lokali socjalnych.

3. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) Powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Kolneński jako podmiot własności i innych praw majątkowych;
- 2) Zarządzie Powiatu – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Kolneńskiego jako organ uprawniony do gospodarowania mieniem powiatu;
- 3) powiatowym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, wchodzące w skład nieruchomości, stanowiących własność Powiatu Kolneńskiego, będących w trwałym zarządzie powiatowych jednostek organizacyjnych, służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 4) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, która jest lokatorem danego lokalu i lokal ten najmuje za ustaloną w umowie najmu kwotę, odprowadzaną cyklicznie na rzecz wynajmującego;
- 5) wynajmującym – należy przez to rozumieć Powiat lub powiatowe jednostki organizacyjne.

§ 2. 1. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym, stanowiącym lokale mieszkalne, wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd należy do zadań kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej sprawującej trwały zarząd nieruchomością.

3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego, który znajduje się w trwałym zarządzie powiatowej jednostki organizacyjnej, zawiera kierownik tej jednostki.

4. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiega się kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej, w trwałym zarządzie której znajduje się dany lokal, zawarcie umowy najmu należy do kompetencji Zarządu Powiatu.

§ 3. Lokale, wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego wynajmuje się na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne wynajmuje się w pierwszej kolejności osobom związanym stosunkiem pracy z samorządem powiatowym, w tym zatrudnionym w jednostkach organizacyjnych oraz osobom świadczącym pracę na rzecz rozwoju Powiatu Kolneńskiego, na czas trwania stosunku pracy.

2. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane osobom, które spełniają kryteria wskazane w §5 ust. 1. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu, pierwszeństwo przysługuje osobie o niższym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego. Przepis §5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

3. Po ustaniu stosunku pracy, najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

4. W przypadku, gdy najemca przechodzi na emeryturę lub rentę, Zarząd Powiatu może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu zawartej na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego nie dłużej jednak niż na okres roku.

5. W przypadku, gdy najemca przechodzi na rentę z tytułu niezdolności do pracy powstałej w związku z wykonywaną pracą, Zarząd Powiatu może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu zawartej na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego nie dłużej jednak niż na okres dwóch lat.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne wynajmuje się na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

1) w gospodarstwach jednoosobowych 40%

2) w gospodarstwach wieloosobowych 30%

- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251, ze zm.).

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem, a za dochód uważa się dochód określony w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, na czas nieoznaczony przysługuje osobie o niższym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego i jednocześnie spełniającym co najmniej jeden z poniższych warunków:

1) są dotychczasowymi najemcami i wywiązują się z warunków zawartej umowy najmu;

2) podlegają wykwaterowaniu z lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym własność Powiatu, przeznaczonym do zbycia lub do rozbiórki;

3) utraciły dotychczas zajmowany lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych i nagłych zdarzeń losowych;

4) są w trudnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, materialnej bądź zdrowotnej;

5) zamieszkują w warunkach kwalifikujących je do ich poprawy, określonych w § 7.

§ 7. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

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) zajmowanie lokalu w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia albo lokalu o złym stanie technicznym nienadającego się na stały pobyt ludzi;

3) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, potwierdzonej ważnym orzeczeniem lekarskim.

§ 8. 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali, wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego oraz zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z wyjątkiem lokali socjalnych może być dokonana za zgodą Zarządu Powiatu. Zezwolenie na dokonanie zamiany może być udzielone, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem lokatorów, a w szczególności:

1) nadmiernego zagęszczenia mieszkańców w lokalu (poniżej 5 m² powierzchni użytkowej na jedną osobę);

2) względów zdrowotnych lub inwalidztwa (potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim), uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;

3) dostosowania miejsca zamieszkania do miejsca zatrudnienia;

4) zaistnienia warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do powiatowego zasobu mieszkaniowego, a najemcami lokali w innych zasobach niepowiatowych, wymaga pisemnych wniosków najemców oraz zgód właścicieli tych lokali.

3. Wynajmujący za zgodą Zarządu Powiatu może proponować najemcy lokalu mieszkalnego zamianę na inny wolny lokal, znajdujący się w powiatowym zasobie mieszkaniowym, o ile jest to konieczne do prowadzenia racjonalnej gospodarki mieniem Powiatu.

4. Najemcy dokonujący zamiany lokali nie mogą żądać od wynajmującego zwrotu kosztów ewentualnego dostosowania lokalu do możliwości jego zamieszkania.

§ 9. 1. Zarząd Powiatu sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz wolnych lokali przeznaczonych do wynajmu, z wyjątkiem lokali, o których mowa w §4.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego powinny składać do Zarządu Powiatu wnioski z uzasadnieniem, wskazującym na obecne warunki mieszkaniowe.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 2, rozpatruje odpowiednio Zarząd Powiatu lub kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej, w razie potrzeby powołując komisję w celu oceny wniosku i przeprowadzenia wizji lokalnej zajmowanego dotychczas lokalu.

§ 10. 1. Do wynajmu lokali mieszkalnych, wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego ma zastosowanie jednakowa miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ustalana nie częściej niż raz w roku przez Zarząd Powiatu w drodze uchwały w sprawie ustalenia stawki czynszu za lokale mieszkalne.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za najem lokalu mieszkalnego z powiatowego zasobu mieszkaniowego:

- a) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę – podwyższenie o 50 %;
- b) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – podwyższenie o 30 %.

3. Przyjmuje się możliwość zastosowania obniżek czynszu najemcom posiadającym umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego.

4. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza:

- a) 35 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym - stosuje się obniżkę czynszu o 15%;
- b) 25 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym - stosuje się obniżkę czynszu o 20%.

5. Obniżki w przypadkach wymienionych w ust. 4 udziela się najemcy, na jego wniosek na okres 12 miesięcy.

6. Najemca może wystąpić o obniżkę czynszu na kolejny okres, jeśli jego dochód nie uległ zmianie.

§ 11. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej, w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu, na pokrycie ewentualnych szkód powstałych w trakcie użytkowania lokalu.

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, obowiązane są do wydania lokalu z upływem trzech miesięcy od śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Do dnia wydania lokalu, osoby go zajmujące zobowiązane są do zapłaty odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać za ten okres z tytułu najmu lokalu.

3. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę może być zawarta umowa najmu w przypadku gdy te osoby spełniają kryteria dochodowe określone w §5 ust. 1.

§ 13. 1. Lokale, wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności, a ponadto powinny spełniać warunki określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 powinny spełniać w miarę możliwości następujące warunki:

- 1) lokal powinien być położony na parterze, chyba że osoba zakwalifikowana do przydziału zadecyduje inaczej;
- 2) budynek powinien posiadać zewnętrzne schody, umożliwiające wjazd wózkiem inwalidzkim;
- 3) dostęp do miejsca parkingowego przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych.

§ 14. 1. Z powiatowego zasobu mieszkaniowego przeznacza się jeden lokal mieszkalny, znajdujący się w budynku Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Kolnie, położony w Kolnie przy ulicy Wojska Polskiego 69D na utworzenie mieszkania chronionego treningowego.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 funkcjonuje w strukturach Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Kolnie i jest przeznaczony dla osoby pełnoletniej opuszczającej pieczę zastępczą w rozumieniu przepisów ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej lub osoby opuszczającej młodzieżowy ośrodek wychowawczy, okręgowy ośrodek wychowawczy, zakład poprawczy bądź schronisko dla nieletnich.

3. Zasady organizacji mieszkania chronionego treningowego, kierowanie do mieszkania, zasady pobytu i wymagana dokumentację określa Regulamin Organizacyjny Mieszkania Chronionego Treningowego przy Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie w Kolnie oraz Regulamin Mieszkańca Mieszkania Chronionego Treningowego, ustalony zarządzeniem Dyrektora Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Kolnie.

4. Szczegółowe zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniu chronionym określa Rada Powiatu Kolneńskiego w drodze odrębnej uchwały.

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Kolneńskiego.

§ 17. Traci moc uchwała Nr XXXIX/227/02 Rady Powiatu Kolneńskiego z dnia 4 marca 2002 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kolneńskiego (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2002 r. Nr 9 poz. 204).

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Artur Duda

Uzasadnienie

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Dotychczasowa uchwała Nr XXXIX/227/02 Rady Powiatu Kolneńskiego z dnia 4 marca 2002 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kolneńskiego (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2002 r. Nr 9 poz. 204). nie była nigdy zmieniana, mimo iż od czasu jej wejścia w życie zmieniły się przepisy przywołanej ustawy.

Treść niniejszej uchwały została dostosowana do obecnie obowiązujących przepisów prawa. Uregulowano w niej kwestie wymagane delegacją ustawową, wynikające z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). W uchwale zostały określone:

- 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;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, wynikających z ustawy dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024 r. poz. 177 ze zm.).

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 20 ust. 4 cytowanej ustawy rada powiatu uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu.

Z uwagi, iż dotychczasowa uchwała nie regulowała wszystkich zagadnień, wymaganych ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Zarząd Powiatu przedkłada niniejszy projekt uchwały.