

UCHWAŁA NR V/43/24
RADY POWIATU GOSTYŃSKIEGO

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność
Powiatu Gostyńskiego**

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 107) w związku z art. 8 pkt 2, art. 20 ust. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) Rada Powiatu uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Gostyńskiego, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 2) Powiecie – rozumie się przez to Powiat Gostyński,
- 3) Zarządzie Powiatu – rozumie się przez to Zarząd Powiatu Gostyńskiego,
- 4) jednostce organizacyjnej – rozumie się przez to jednostkę organizacyjną Powiatu Gostyńskiego,
- 5) Starostwie – rozumie się przez to Starostwo Powiatowe w Gostyniu,
- 6) powiatowy zasób mieszkaniowy – rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Powiatu, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym,
- 7) przeciętnym wynagrodzeniu – rozumie się przez to przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej, ogłaszane 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 ze zm.) i obowiązującego w dniu złożenia wniosku o najem lokalu,
- 8) dochodzie – rozumie się przez to dochód określony w art. 3 ust. 3 i 4 ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335),

9) najniższej emeryturze – rozumie się przez to kwotę najniższej emerytury określoną w komunikacie Prezesa ZUS w sprawie najniższej emerytury i renty, obowiązującą w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

§ 3. W powiatowym zasobie mieszkaniowym:

1) nie wydziela się lokali przeznaczonych na najem socjalny.

2) Zarząd Powiatu za zgodą Rady Powiatu Gostyńskiego może wydzielić lokale przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 4. 1. Lokale wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, które nie są przeznaczone do sprzedaży mogą być wynajmowane zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 5 ustawy.

2. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy wynajmuje się pracownikom zatrudnionym w jednostkach organizacyjnych, z zastrzeżeniem ust. 5. Pierwszeństwo w najmie lokali na czas trwania stosunku pracy mają osoby niezbędne do realizacji zadań Powiatu ze względu na posiadane kwalifikacje lub rodzaj wykonywanej pracy, zatrudnione w jednostkach organizacyjnych oraz powiatowych osobach prawnych. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu, pierwszeństwo przysługuje osobie o niższym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego. Postanowienia § 6 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.

4. W przypadku, gdy najemca przechodzi na rentę lub emeryturę, Zarząd Powiatu może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego.

5. Opróżnione lokale przeznaczone do najmu, kierownik jednostki organizacyjnej, w przypadku braku zainteresowania wynajmem pracowników jednostek organizacyjnych, może - po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu - przeznaczyć do wynajmu na zasadach określonych dla lokali mieszkalnych będących częścią powiatowego zasobu mieszkaniowego i nie wchodzących w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym.

§ 5. 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 jednostkom organizacyjnym, należy do zadań kierownika danej jednostki.

3. Zarząd Powiatu sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz wolnych lokali przeznaczonych do wynajmu z wyjątkiem lokali przeznaczonych do wynajmu na czas trwania stosunku pracy. Wykaz zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa oraz na stronie internetowej Starostwa.

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego z zastrzeżeniem ust. 3, mogą być oddawane w najem pełnoletnim osobom fizycznym, których średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwach jednoosobowych 100%,
- 2) w gospodarstwach wieloosobowych 75%
- przeciętnego wynagrodzenia.

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.

3. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 nie mają zastosowania do osób będących pracownikami jednostek organizacyjnych, którym lokale mieszkalne zostały przydzielone na czas trwania stosunku pracy.

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu 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. Wnioski, o których mowa w ust. 1, powinny być rozpatrzone w terminie 2 miesięcy od dnia wpływu wniosku do Starostwa.

4. Informację o zawartych umowach podaje się do publicznej wiadomości poprzez opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa oraz na stronie internetowej Starostwa na okres 14 dni.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i jednocześnie spełniają jedno z niżej wskazanych kryteriów:

- 1) podlegają wykwaterowaniu z lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym własność Powiatu przeznaczonym do zbycia lub do rozbiórki;
- 2) utraciły dotychczas zajmowany lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych i nagłych zdarzeń losowych;

3) są usamodzielniającymi się wychowankami pieczy zastępczej z terenu Powiatu;

4) zamieszkują w warunkach kwalifikujących je do ich poprawy.

2. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu, pierwszeństwo przysługuje osobie o niższym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego.

§ 9. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 4 uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada do 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i do 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkiwanie w budynku lub lokalu przeznaczonym do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia.

§ 10. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

1) kierownik jednostki organizacyjnej w przypadku lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości oddanej jednostce w trwały zarząd,

2) Zarząd Powiatu w pozostałych przypadkach.

2. W przypadku, gdy najemcą lokalu mieszkalnego jest kierownik jednostki organizacyjnej, zawarcie umowy najmu należy do kompetencji Zarządu Powiatu.

3. Kierownik jednostki organizacyjnej kopię zawartej umowy przesyła Zarządowi Powiatu w terminie do 14 dni od dnia jej zawarcia.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja Mieszkaniowa, powoływana przez Zarząd Powiatu.

2. Komisja składa się z 3 przedstawicieli Rady Powiatu wskazanych przez Komisję Spraw Społecznych Rady Powiatu oraz 2 pracowników Starostwa.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokali, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

4. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej sprawują powierzoną im funkcję nieodpłatnie.

5. Komisja opiniując wnioski może:

1) zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej i dochodowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez tę osobę do wspólnego zamieszkania,

2) w razie potrzeby przeprowadzić wizje lokalne w miejscu zamieszkania wnioskodawców na wniosek Zarządu Powiatu lub z własnej inicjatywy.

6. Komisja sporządza protokół wraz z opinią, który przedkłada Zarządowi Powiatu.

§ 12. Zamiana lokali może być dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego tj., odpowiednio Zarządu Powiatu lub kierownika jednostki organizacyjnej, na wniosek najemców obu lokali proponowanych do dokonania zamiany.

§ 13. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, są zobowiązane do zwolnienia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub od śmierci najemcy, z zastrzeżeniem § 14.

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.

§ 14. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę może być zawarta umowa najmu w przypadku, gdy osoby, które pozostały w lokalu, po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały na stałe z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu przez okres co najmniej 2 lat,
- 2) są wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) spełniają kryteria dochodowe określone w § 6 ust. 1.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane są złożyć do Zarządu Powiatu wniosek o wynajem lokalu w terminie 30 dni od dnia opuszczenia go przez najemcę. Wnioski tych osób kwalifikowane będą zgodnie z kryteriami określonymi w § 6 uchwały.

§ 15. 1. W przypadkach, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie, nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 60% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych - stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 10%;

2) 75% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych - stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 15%.

2. Obniżki, o których mowa w ust. 1 udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.

3. Najemca może wystąpić o dalszą obniżkę czynszu, jeśli jego dochód nie uległ zmianie.

4. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

§ 16. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 17. 1. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać opłaty niezależne od wynajmującego, a związane z eksploatacją lokalu, w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, zimnej i ciepłej wody oraz za odbiór nieczystości płynnych i stałych odpadów komunalnych.

2. Opłaty niezależne od wynajmującego będą pobierane przez wynajmującego tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 18. Lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej 80 m² może być wynajęty:

- 1) osobie posiadającej gospodarstwo domowe składające się z co najmniej 5 osób;
- 2) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z mniej niż 5 osób o ile co najmniej jednej z nich, na mocy przepisów szczególnych, przysługuje uprawnienie do dodatkowej powierzchni ze względu na stan zdrowia;
- 3) osobie, która uzyska do niego uprawnienia w wyniku dobrowolnej zamiany lokali;
- 4) osobie, która prawo najmu uzyskała w drodze postępowania przetargowego na najem lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m².

§ 19. 1. Osobom niepełnosprawnym, biorąc pod uwagę rodzaj niepełnosprawności oraz związane z tym ograniczenia i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, wskazuje się w miarę możliwości lokale dostosowane do potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) i rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

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 – budynek powinien być wyposażony w windę,
- 2) posiadać schody zewnętrzne wraz z podjazdem dla wózków inwalidzkich,
- 3) posiadać dostęp do miejsca parkingowego przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych

§ 20. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalane są przez Zarząd Powiatu Gostyńskiego, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, wymienionych w ust. 2.

2. Ustala się następujące czynniki:

- 1) obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a) usytuowanie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku - 5 %;
 - b) brak centralnego ogrzewania w lokalu - 10%;
 - c) brak instalacji wodno – kanalizacyjnej lub wc w lokalu 10%
- 2) podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a) usytuowanie lokalu w budynku położonym na terenie miasta - 15%,
 - b) wyposażenie lokalu w instalację gazową - 5%;
 - c) wyposażenie lokalu w instalację c.w i c.o. obsługiwaną przez wynajmującego - 10%.

3. Stawka czynszu, o której mowa w § 1, podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do końca miesiąca stycznia na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Ujemny wskaźnik nie powoduje obniżenia wysokości stawki czynszu.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Gostyńskiego.

§ 22. Traci moc uchwała Nr XXXVIII/233/01 Rady Powiatu Gostyńskiego z dnia 7 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Gostyńskiego oraz powiatowych osób prawnych.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Powiatu Gostyńskiego

Grzegorz Marszałek

Uzasadnienie

W dniu 14 marca 2024 r. Rada Powiatu Gostyńskiego podjęła Uchwałę Nr LVI/425/24 w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Gostyńskiego.

W rozstrzygnięciu nadzorczym znak NP-III.4131.1.118.2024.7 z dnia 11 kwietnia 2024 r. Wojewoda Wielkopolski orzekł o nieważności ww. uchwały. Wobec powyższego, przygotowany został nowy projekt uchwały, uwzględniający uwagi Wojewody.