

**UCHWAŁA NR XXXV/292/21
RADY POWIATU WE WŁOCŁAWKU**

z dnia 1 grudnia 2021 r.

w sprawie zasad najmu lokali mieszkalnych i innych lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Powiatu Włocławskiego

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 920, z 2021r., poz. 1038 i poz. 1834) 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 2020 r. poz. 611, z 2021r., poz. 11 i poz. 1243),

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmu stanowiących własność Powiatu Włocławskiego lokali mieszkalnych, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, zwanych dalej powiatowym zasobem mieszkaniowym.

2. Powiatowy zasób mieszkaniowy, o którym mowa w ust. 1, stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.

3. W mieszkaniowym zasobie Powiatu nie wydziela się lokali socjalnych.

4. W mieszkaniowym zasobie Powiatu nie ma lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² i nie wydziela się lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

5. Wynajmowi podlegają wolne lokale mieszkalne nie przeznaczone do sprzedaży.

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

2. Wszystkie lokale wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy pracownikom zatrudnionym w powiatowych jednostkach organizacyjnych z zastrzeżeniem § 4 uchwały.

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

2. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym stanowiącym lokale mieszkalne, o których mowa w § 2 ust. 2, należy do zadań kierownika jednostki.

§ 4. Opróżnione lokale przeznaczone do najmu, kierownik jednostki, w przypadku braku zainteresowania pracowników tej jednostki, może przeznaczyć do wynajmu na czas nieoznaczony w trybie przetargu, za uprzednią zgodą Zarządu Powiatu.

§ 5. 1. Lokale przeznaczone do oddania w najem na czas nieoznaczony, o których mowa w § 2 ust. 1, mogą być wynajmowane jedynie osobom pełnoletnim, które spełniają poniższe kryteria:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym:
 - a) nie przekracza 175 % kwoty najniższej emerytury - w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) nie przekracza 125 % kwoty najniższej emerytury - w wieloosobowym gospodarstwie domowym, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa;
- 3) spełniają przynajmniej jeden z warunków zamieszkania kwalifikujący wnioskodawcę do ich poprawy tj.:
 - a) 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,

- b) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nienadające się na stały pobyt ludzi,
- c) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim.

2. Kwota najniższej emerytury, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b ustalana jest zgodnie z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

3. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, uważa się dochód wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

4. Dochód, o którym mowa w ust. 3 ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku,

§ 6. Ustala się następujące kryteria wyboru osób którym, po spełnieniu warunków z § 5 ust. 1, przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) utraciły dotychczasowe mieszkanie wskutek pożaru lub innej klęski żywiołowej;
- 2) były już najemcami lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i wywiązywały się z warunków zawartej umowy najmu.

§ 7. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- 1) zamiana lokali, znajdujących się w powiatowym zasobie nieruchomości może być dokonana pomiędzy lokatorami na ich zgodny wniosek za zgodą odpowiednio Zarządu Powiatu lub kierownika jednostki organizacyjnej;
- 2) zamiana lokali, znajdujących się w powiatowym zasobie nieruchomości na znajdujące się w innych zasobach może być dokonana pomiędzy lokatorami na ich zgodny wniosek za zgodą odpowiednio Zarządu Powiatu lub kierownika jednostki organizacyjnej oraz właścicieli tych lokali;
- 3) na wniosek najemcy może być dokonana zamiana dotychczas zajmowanego lokalu na inny, niezasiedlony lokal;
- 4) odpowiednio Zarządu Powiatu lub kierownika jednostki organizacyjnej może udzielić zgody na zamianę lokali pod warunkiem, że najemcy nie zalegają z opłatami na rzecz wynajmującego;
- 5) przedmiotem zamiany nie mogą być lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

§ 8. 1. Wnioski o najem lokali w odniesieniu do osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale, rozpatrywane będą po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej Powiatu Włocławskiego powołanej uchwałą Zarządu Powiatu we Włocławku.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej Powiatu Włocławskiego wchodzi: 3 radnych Rady Powiatu we Włocławku, pracownik Starostwa Powiatowego we Włocławku zajmujący się gospodarką mieszkaniową, dyrektor Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie.

3. Wnioski o najem lokalu można składać przez cały rok, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. Ogłoszenie o wolnych lokalach w mieszkaniowym zasobie Powiatu Włocławskiego wywieszane jest na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym we Włocławku oraz na stronie internetowej Powiatu Włocławskiego.

5. Termin składania wniosków na dany lokal, o którym mowa w ust. 4 wynosi 21 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia.

6. Osoby ubiegające się o najem winny składać w Starostwie Powiatowym we Włocławku lub we właściwej jednostce organizacyjnej powiatu wnioski wraz z niezbędną dokumentacją, tj.:

- 1) dokumentami o uzyskiwanych dochodach z okresu 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku;
- 2) oświadczeniem o wyrażeniu zgody na dokonanie sprawdzenia warunków mieszkaniowych osoby ubiegającej się o najem lokalu; brak oświadczenia lub brak zgody powoduje, że wniosek nie podlega rozpatrzeniu;

- 3) oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych;
- 4) inne dokumenty, które mogą mieć wpływ na przydział lokalu, potwierdzające trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną, materialną oraz zdrowotną.

7. Wnioski o najem lokali mieszkalnych będą rozpatrywane w terminie trzech miesięcy od daty ich złożenia.

8. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej Powiatu Włocławskiego należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do opinii;
- 4) wydając opinię Społeczna Komisja Mieszkaniowa obowiązana jest ocenić sytuację mieszkaniową i rodzinną wnioskodawcy.

9. Komisja rozpatrując wnioski może żądać od wnioskodawcy złożenia dokumentów potwierdzających dane ujęte we wniosku.

10. Komisja zobowiązana jest przeprowadzić oględziny, o których mowa w ust. 8 pkt 1 w obecności wnioskodawcy oraz właściciela lokalu. Z czynności tej sporządza się protokół.

11. Społeczna Komisja Mieszkaniowa Powiatu Włocławskiego, o której mowa w § 8 ust. 1, po analizie wniosków o najem lokali mieszkalnych, wydaje opinię zwykłą większością głosów w obecności min. 4 członków komisji.

12. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje odpowiednio Zarząd Powiatu lub kierownik jednostki organizacyjnej.

13. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

- 1) kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej - w przypadku lokali mieszkalnych, o których mowa w § 4;
- 2) Zarząd Powiatu – w pozostałych przypadkach.

14. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiega się kierownik jednostki organizacyjnej, zawarcie umowy najmu należy do kompetencji Zarządu Powiatu.

15. Kierownik jednostki organizacyjnej w terminie 14 dni od podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego przesyła jej kopię Zarządowi Powiatu.

16. Informację o zawartych umowach podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego we Włocławku oraz na stronach internetowych urzędu, na okres 14 dni.

§ 9. Wydanie lokalu i jego zwrot następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego, rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.

§ 10. 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 i 3.

2. 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 1 roku.

3. 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 3 lat.

§ 11. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub w razie śmierci najemcy, z osobami które pozostają w lokalu, może być zawarta umowa najmu pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania z najemcą do chwili śmierci.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 powinny być zgłoszone do opłat oraz spełniać kryteria określone w § 5 ust. 1.

§ 12. 1. Miesięczną stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Zarząd Powiatu.

2. Miesięczna stawka bazowa czynszu ustalona przez Zarząd Powiatu, nie może być niższa niż stawka bazowa obowiązująca na terenie gminy właściwej ze względu na położenie lokalu.

3. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal usytuowany jest na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku - 10%;
- 2) lokal nie posiada centralnego ogrzewania - 5%;
- 3) lokal nie posiada WC lub instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%.

4. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal wyposażony jest w c.w.u. z kotłowni obsługiwanej przez wynajmującego -10%;
- 2) lokal wyposażony jest w instalację gazową - 10%.

5. Obliczenie stawki czynszu następuje poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek stawki bazowej.

6. Czynniki obniżających nie stosuje się w zakresie dotyczącym braku poszczególnych urządzeń technicznych i instalacji oraz w zakresie istnienia wadliwych zmniejszających atrakcyjność lokalu, wobec lokatorów, którzy na podstawie umowy o adaptację lokalu, zawartej z Zarządzającym lub jego poprzednikiem prawnym, zobowiązali się do wyposażenia, we własnym zakresie, lokalu w określone urządzenia techniczne i instalacje oraz zwiększenia jego atrakcyjności, a adaptacji tej nie przeprowadzili.

§ 13. 1. Czynsz wylicza się jako iloczyn stawki czynszu i powierzchni lokalu.

2. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego, za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 60% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu o 10%;
- 2) 75% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu o 15%.

3. Obniżki w przypadkach wymienionych w ust. 2 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

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

§ 14. W przypadku oddawania w najem lokali w drodze przetargu jako stawkę wywoławczą stosuje się obowiązującą w tym czasie stawkę bazową czynszu, ustaloną przez Zarząd Powiatu.

§ 15. Lokal mieszkalny wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien spełniać, w miarę możliwości lokalowych Powiatu Włocławskiego, następujące warunki:

- 1) położenie lokalu na parterze, a w przypadku położenia lokalu na piętrze – wyposażenie budynku w windę;
- 2) zewnętrzne schody do budynku umożliwiające wjazd wózkiem inwalidzkim;
- 3) dostęp do miejsca parkingowego przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 17. Traci moc uchwała Nr XXXII/274/21 Rady Powiatu we Włocławku z dnia 30 września 2021 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali mieszkalnych i innych lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Powiatu Włocławskiego.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Zygmunt Stanisław Wierzowiecki

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Powiatu ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Uchwała ustala reguły i precyzuje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, a w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
- 5) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 6) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

W niniejszej uchwale określono tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych, który został poddany kontroli społecznej w postaci Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Zadaniem tej komisji jest:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do opinii;
- 4) wydając opinię Społeczna Komisja Mieszkaniowa obowiązana jest ocenić sytuację mieszkaniową i rodzinną wnioskodawcy.

Rozwiązania w zakresie kontroli społecznej oraz trybu rozpatrywania wniosków zaczerpnięto z obowiązujących na terenie Województwa Kujawsko - Pomorskiego aktów prawnych innych jednostek samorządu terytorialnego w tym m.in. Uchwały Nr VIII/59/2019 Rady Miejskiej w Chodczu z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chodecz (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2019r., poz. 2162) i Uchwały Nr XXX/311/2021

Rady Gminy Inowrocław z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowrocław (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2021r., poz. 2700).

Ponadto w niniejszej uchwale nie znalazły się zapisy dot. uiszczenia przez wynajmującego kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Podmiotem uprawnionym do określenia wysokości kaucji w przypadku zawierania umowy najmu lokalu wchodzącego w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego - to najemca oraz dysponent mienia komunalnego, jakim jest zarząd powiatu. Postanowienia takie może zawierać jedynie umowa najmu między stronami.

W niniejszej uchwale zmienione zostały również zasady zawarcia umowy najmu z osobami które pozostają w lokalu w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub w razie śmierci najemcy. Rozwiązanie w tym zakresie zaczerpnięto z Uchwały Nr XXXII/41/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2021r., poz. 2171).

Niniejsza uchwała określająca zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie powiatowym jest aktem prawa miejscowego i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Podjęcie niniejszej uchwały nie wywołuje skutków finansowych w budżecie powiatu