



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 2 października 2024 r.

Poz. 4370

### UCHWAŁA NR V/35/24 RADY POWIATU SIEMIATYCKIEGO

z dnia 26 września 2024 r.

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

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) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Powiatu Siemiatyckiego uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Siemiatyckiego.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Siemiatycki,
- 2) Zarządzie Powiatu – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Siemiatyckiego,
- 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 1998 r. 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 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

**§ 2. 1.** Powiatowy zasób mieszkaniowy stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Powiatu Siemiatyckiego, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.

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

3. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Powiatu należy do zadań Zarządu Powiatu z zastrzeżeniem ust. 4.

4. 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.

**§ 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 Siemiatyczach, jednostkach organizacyjnych powiatu, powiatowych osobach prawnych oraz jednostkach dla których powiat jest podmiotem tworzącym.

§ 4. 1. 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.

§ 5. 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 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnopoprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim.

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

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

§ 7. 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.

§ 8. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

- 1) kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu – w przypadku lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd, z 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.

§ 9. 1. Zamiana lokali może być dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego po uzyskaniu pisemnej zgody najemców tych lokali oraz wynajmującego tj: odpowiednio Zarządu Powiatu lub kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej.

2. Zezwolenie na dokonanie zamiany może być udzielone, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem mieszkańców, a w szczególności:

- 1) nadmiernego zagęszczenia mieszkańców lokalu,
- 2) ze względów zdrowotnych i inwalidztwa (potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim).

3. Jeżeli najemca zalega z zapłatą należności czynszowych lub mediów, zamiana lokalu jest dopuszczalna po uprzednim uregulowaniu zadłużenia.

**§ 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.

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

**§ 11. 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 uiszczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

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

**§ 12. 1.** Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkanego ustala Zarząd Powiatu w formie uchwały.

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

- 1) położenie budynku w zabudowie kolonijnej – 10%
- 2) położenie lokalu powyżej 4 kondygnacji budynku lub na poddaszu w budynku bez windy – 5%
- 3) brak centralnego ogrzewania – 10%
- 4) brak łazienki – 5%
- 5) zły stan budynku, w którym położony jest lokal mieszkalny (wymagający kapitalnego remontu) – 10%

**§ 13.** 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%.

**§ 14. 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 1994 r. – Prawo budowlane i rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. 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.

**§ 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. Traci moc uchwała Nr VI/27/03 Rady Powiatu Siemiatyckiego z dnia 28 marca 2003 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Siemiatyckiego oraz własność jednostek organizacyjnych Powiatu posiadających osobowość prawną (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2003 r. Nr 41 poz. 888)

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Siemiatyckiego.

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

**Przewodniczący Rady**  
***Mariusz Paweł Pyszowski***

### Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 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 rada powiatu uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu, które powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca 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 do przepisów wskazanej wyżej ustawy.

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.