



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 3008

UCHWAŁA NR XIV.120.2025 RADY POWIATU TARNOWSKIEGO

z dnia 29 kwietnia 2025 roku

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Tarnowskiego

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 Tarnowskiego, uchwala co następuje:**

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Tarnowski,
- 2) Zarządzie Powiatu – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Tarnowskiego,
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach 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. Powiatowy zasób mieszkaniowy stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Powiatu Tarnowskiego, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.

2. W mieszkaniowym zasobie Powiatu nie wydziela się lokali przeznaczonych na najem socjalny.

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 Tarnowie, jednostkach organizacyjnych powiatu, powiatowych osobach prawnych oraz jednostkach dla których powiat jest podmiotem tworzącym.

§ 4. 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 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

§ 5. 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 § 6.

§ 6. 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.

§ 7. 1. Zarząd Powiatu sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz wolnych lokali przeznaczonych do wynajmu, z wyjątkiem lokali o których mowa w § 3 ust. 2.

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.

§ 8. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

- 1) kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu – w przypadku lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości oddanych w trwałą 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.

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

§ 9. 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 zaproponować 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.

5. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

§ 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.

4. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę może być zawarta umowa najmu w przypadku gdy te osoby spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 1.

§ 12. 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:

- 1) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę – podwyższenie o 50%;
- 2) 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:

- 1) 35% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym - stosuje się obniżkę czynszu o 15%;
- 2) 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.

§ 14. 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.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej powinien być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

§ 15. Umowy najmu lokali mieszkalnych nr 4 i nr 8 położonych w Wojniczu przy ul. Jagiellońskiej 22, zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozostają w realizacji bez zmian.

§ 16. 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.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Tarnowskiego.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Paweł Smoleń