DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 16 lutego 2026 r.

Poz. 1030

Podpisany przez:
Paweł Chruściel; LUW w Lublinie
Data: 16.02.2026 14:25:19

UCHWAŁA NR XX/157/2026
RADY POWIATU ŁĘCZYŃSKIEGO

z dnia 11 lutego 2026 r.

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

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1684, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 w związku z art. 8 pkt 2) i art. 20 ust. 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), po zaopiniowaniu przez Komisję Budżetu i Finansów, Rada Powiatu Łęczyńskiego uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali, stanowiących własność Powiatu Łęczyńskiego, 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 Łęczyński jako podmiot własności i innych praw majątkowych;
2) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Łęczyńskiego jako organ uprawniony do gospodarowania mieniem powiatu;
3) powiatowym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, wchodzące w skład nieruchomości, stanowiących własność Powiatu Łęczyńskiego, będących w trwałym zarządzie/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, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego, który znajduje się w trwałym zarządzie/zarządzie powiatowej jednostki organizacyjnej, zawiera kierownik tej jednostki, z zastrzeżeniem ust. 4.

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

§ 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 Łęczyńskiego, 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. Postanowienia § 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.

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

§ 5. 1. Lokale mieszkalne wynajmuje się na czas nieoznaczony, w pierwszej kolejności, 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 (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1749, z późn. 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 (t. j. 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 m^2 w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m^2 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, może być dokonana za zgodą Zarządu. Zezwolenie na dokonanie zamiany może być udzielone, w przypadkach:

1) nadmiernego zagęszczenia mieszkańców w lokalu (poniżej 5 m^2 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 nie powiatowych, wymaga pisemnych wniosków najemców oraz zgód właścicieli tych lokali.

3. Wynajmujący za zgodą Zarządu 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.

§ 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. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, wyznacza się 14 - dniowy termin na jego uzupełnienie. Niedotrzymanie tego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Termin ten może być wydłużony o kolejne 14 dni, jeżeli wnioskodawca z uzasadnionych powodów poprosi o jego przesunięcie.

4. Wnioski, o których mowa w ust. 2, rozpatruje odpowiednio Zarząd Powiatu lub kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej, w razie potrzeby powołując komisję.

5. Komisja, w skład której wchodzi przewodniczący oraz 2 członków, działając w oparciu o zatwierdzony przez Zarząd regulamin:

1) weryfikuje czy w procesie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zostały zachowane przewidziane uchwałą procedury i czy były one prawidłowo stosowane;

2) ocenia wnioski i przeprowadza wizję zajmowanego dotychczas przez wnioskodawcę lokalu;

3) opiniuje uwagi i zastrzeżenia do projektu listy, o której mowa w ust. 6.

6. Na podstawie wniosków, o których mowa w ust. 2 sporządzany jest według stanu na koniec każdego półrocza projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z powiatowego zasobu mieszkaniowego na czas nieoznaczony, przy czym kolejność osób umieszczonych na liście wynika z liczby uzyskanych punktów zgodnie z kryteriami pierwszeństwa, wyszczególnionymi w § 6. W przypadku jednakowej liczby punktów o kolejności osób umieszczonych na liście decyduje data złożenia wniosku.

7. Projekt listy, o której mowa w ust. 6 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Łęcznej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Łęczyńskiego do 15 dnia miesiąca następującego po upływie każdego półrocza. Projekt listy zawiera informację o możliwości i terminie zgłoszenia do niej uwag bądź zastrzeżeń.

8. Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje Zarząd lub kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej, w terminie 7 dni.

9. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 8 Zarząd zatwierdza ostateczną listę osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego z powiatowego zasobu mieszkaniowego na czas nieoznaczony i podaje ją do publicznej wiadomości w sposób podany w ust. 7, niezwłocznie, nie później niż w terminie do 3 dni roboczych, licząc od dnia zatwierdzenia ostatecznej listy.

10. W przypadku braku osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z powiatowego zasobu mieszkaniowego na czas nieoznaczony Zarząd informuje o tym w sposób wskazany w ust. 7.

11. Zakwalifikowany do wynajmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest w momencie przydzielenia lokalu potwierdzić spełnienie warunków określonych w niniejszej uchwale do jego otrzymania.

12. Zarząd lub kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej po sprawdzeniu spełniania przesłanek, o których mowa w ust. 11, uwzględniając liczbę uzyskanych punktów, wielkość wskazanego lokalu mieszkalnego oraz liczbę osób ujętych we wniosku o najem lokalu, zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

13. Wnioskodawcy zobowiązani są do aktualizacji wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

14. Zarząd skreśla z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego z powiatowego zasobu mieszkaniowego na czas nieoznaczony osoby, które:

1) nie przedłożyły dokumentów umożliwiających aktualizację informacji mających wpływ na zakwalifikowanie do najmu lokalu;

2) przestały spełniać przesłanki uprawniające do najmu lokalu;

3) bez uzasadnienia odmówiły podpisania umowy na zawarcie najmu wskazanego lokalu.

15. Rozstrzygnięcie o skreśleniu osób z listy Zarząd zamieszcza na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Łęcznej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie do 3 dni roboczych od podjęcia tego rozstrzygnięcia.

16. Osoba skreślona może być ponownie zakwalifikowana do zawarcia umowy najmu lokalu dopiero na kolejnej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z powiatowego zasobu mieszkaniowego na czas nieoznaczony, po złożeniu nowego wniosku i spełnieniu przesłanek, o których mowa w niniejszej uchwale.

§ 10. 1. W ramach społecznej kontroli spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali mieszkalnych z powiatowego zasobu mieszkaniowego na czas nieoznaczony Zarząd sporządza i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Łęcznej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Łęczyńskiego w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku roczny raport o załatwianiu spraw z zakresu gospodarowania zasobem według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedniego.

2. Roczny raport zawiera informację o:

1) liczbie lokali mieszkalnych w powiatowym zasobie mieszkaniowym, w tym wynajętych i wolnych;

2) liczbie pozytywnie i negatywnie rozpatrzonych wniosków o najem lokali mieszkalnych;

3) liczbie osób znajdujących się na liście zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;

4) liczbie nowych w danym roku wniosków umieszczonych na liście zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;

5) liczbie wniosków skreślonych z listy zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z przyczyną skreślenia;

6) liczbie umów zawartych na najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony w danym roku, w tym:

a) powierzchnie wynajętych lokali;

b) liczbie osób należących do gospodarstwa domowego w poszczególnych lokalach;

c) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego najemcy;

d) zastosowanej zasadzie pierwszeństwa, o której mowa w § 6 niniejszej uchwały.

3. Raport jest instrumentem formalnej kontroli sprawowanej nad gospodarką lokalową prowadzoną przez Zarząd. Zawiera diagnozę stwierdzonych nieprawidłowości i wytyczne prowadzące do zmiany nieprawidłowego postępowania.

§ 11. 1. Stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu w formie uchwały.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższających stawkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego z powiatowego zasobu mieszkaniowego ze względu na:

1) położenie budynku: miasto, zabudowa wolnostojąca – zwyżka 20%,

2) położenie lokalu w budynku: kondygnacja poziom 1-2, duży stopień nasłonecznienia lokalu – zwyżka 10%,

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan: sprzęt AGD, C.O., instalacja wod-kan– zwyżka 20%,

4) ogólny stan techniczny budynku: dobry – zwyżka 10%.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego z powiatowego zasobu mieszkaniowego ze względu na:

1) położenie budynku: wieś, peryferie – zniżka 20%,

2) położenie lokalu w budynku: kondygnacja poniżej poziomu „0” lub powyżej poziomu „3”, niski stopień nasłonecznienia lokalu – zniżka 10%,

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan: brak łazienki, brak WC, brak C.O., brak instalacji wod-kan – zniżka 10%,

4) ogólny stan techniczny budynku: zły - zniżka 10%.

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%.

§ 12. 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 używania lokalu.

§ 13. 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, obowiązane są do wydania lokalu z upływem trzech miesięcy od śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę.

§ 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.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Łęczyńskiego.

§ 16. Traci moc uchwała Nr XIX/148/2025 Rady Powiatu w Łęcznej z dnia 30 grudnia 2025 r. roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Łęczyńskiego.

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

Przewodniczący Rady

Mariusz Fijałkowski