



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 22 marca 2024 r.

Poz. 3136

UCHWAŁA NR LVI/425/24 RADY POWIATU GOSTYŃSKIEGO

z dnia 14 marca 2024 r.

w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Gostyńskiego

Na podstawie 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 Gostyńskiego uchwala, co następuje:

§ 1.1. Ustala się zasady wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu Gostyńskiego, zwanego dalej Powiatem, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

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

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

4. 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 mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy wynajmuje się pracownikom zatrudnionym w jednostkach organizacyjnych Powiatu, z zastrzeżeniem ust. 6. 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 Powiatu 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. Przepis § 4 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

4. Po ustaniu stosunku pracy, najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 5.

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

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

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

2. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym stanowiącym lokale mieszkalne, wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu, należy do zadań kierownika danej jednostki.

§ 4. 1. Lokale, o których mowa w § 2 ust. 1, 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 w gospodarce narodowej, 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 2023 r. poz. 1251, 1429, 1672) i obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego nie mogą być wynajmowane osobom, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jego części.

3. 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).

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

§ 5. 1. Zarząd Powiatu Gostyńskiego sporządza do publicznej wiadomości wykaz wolnych lokali przeznaczonych do wynajmu, z wyjątkiem lokali, o których mowa w § 2 ust. 2.

2. Osoby ubiegające się o najem winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu Gostyńskiego lub właściwego kierownika jednostki organizacyjnej Powiatu.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 1, rozpatruje odpowiednio Zarząd Powiatu Gostyńskiego lub kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu, w razie potrzeby powołując komisję w celu oceny wniosku i przeprowadzenia wizji lokalnej zajmowanego dotychczas lokalu.

4. Informację o zawartych umowach podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Gostyniu oraz poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Gostyniu na okres 14 dni.

§ 6. 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 gostyńskiego;

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.

§ 7. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy 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) zamieszkuje w budynku lub lokalu przeznaczonym do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia.

§ 8. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

- 1) kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu w przypadku lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 2,
- 2) Zarząd Powiatu Gostyńskiego w pozostałych przypadkach.

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

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

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

§ 10. 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 § 11.

2. Do dnia opuszczenia lokalu, osoby zajmujące lokal zobowiązane są do uiszczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jak 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.

§ 11. 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 § 4 ust. 1.

§ 12. 1. Zawarcie umowy najmu jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Zarząd Powiatu Gostyńskiego w szczególnie uzasadnionych przypadkach może odstąpić od pobrania kaucji przy zawieraniu umowy najmu.

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Zwrot kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kwota pobranej kaucji.

4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, w kwocie zwaloryzowanej zgodnie z ust. 3, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 13. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu Gostyńskiego w formie uchwały, 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.

§ 14. 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, a za dochód uważać należy dochód określony w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

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

§ 16. 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.

§ 17. 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.

§ 18. 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 2023 r. poz. 682 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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Gostyńskiego.

§ 20. 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 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 358).

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

Przewodniczący Rady Powiatu Gostyńskiego
(-) Damian Walczak