

**UCHWAŁA NR
RADY POWIATU SOKÓLSKIEGO**

z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Sokólskiego

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 i poz. 1907) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Powiatu Sokólskiego uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali, stanowiących własność Powiatu Sokólskiego, tworzących powiatowy zasób mieszkaniowy, w tym lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

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

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Sokólski jako podmiot własności i innych praw majątkowych;
- 2) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Sokólskiego jako organ uprawniony do gospodarowania mieniem powiatu;
- 3) powiatowym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Powiatu albo powiatowych osób prawnych, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 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 należy do zadań kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej sprawującej trwały zarząd nad nieruchomością.

3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego, który znajduje się w trwałym 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, 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, 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, na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony, na pisemny wniosek najemcy złożony przed upływem jednego miesiąca od dnia ustania stosunku pracy.

§ 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 20%

- 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 2024 r. poz. 1631, 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 (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 najniższym 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) utracili dotychczas zajmowany lokal na terenie powiatu sokólskiego wskutek pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych i nagłych zdarzeń losowych;

3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;

4) są w trudnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, materialnej bądź zdrowotnej;

5) zamieszkują w warunkach kwalifikujących je do 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 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest ważnym orzeczeniem lekarskim;

3) zajmowanie lokalu w budynkach przeznaczonych do rozbioru, 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.

§ 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, 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), uzasadniającym konieczność zamieszkania w innym lokalu;

3) dostosowania miejsca zamieszkania do miejsca zatrudnienia.

2. Zmiana 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 proponować najemcy lokalu mieszkalnego zamianę na inny wolny lokal, znajdujący się w powiatowym zasobie mieszkaniowym, o ile jest to konieczne dla realizacji prawidłowej gospodarki mieniem Powiatu, przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lub w związku z przeznaczeniem nieruchomości na sprzedaż lub inne potrzeby powiatu.

4. Przy udzielaniu zgody na zamianę lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach należy uwzględnić regularność opłacania czynszu i innych należności z tym związanych.

5. Najemcy dokonujący zamiany lokali nie mogą żądać od wynajmującego zwrotu kosztów ewentualnego dostosowania lokalu do możliwości jego zamieszkania.

§ 9. 1. Jeżeli najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, osoby wspólnie z nim zamieszkujące zobowiązane są opuścić lokal nie później niż do końca trzeciego miesiąca kalendarzowego od dnia opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą, za pisemną zgodą Zarządu, wstąpić w stosunek najmu w miejsce dotychczasowego najemcy.

3. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu, zobowiązane są opuścić lokal nie później niż do końca trzeciego miesiąca kalendarzowego od daty śmierci najemcy.

4. Po ustaniu stosunku pracy, najemca lokalu, którego najem był związany ze stosunkiem pracy, zwalnia zajmowany lokal nie później, niż do końca trzeciego miesiąca kalendarzowego od dnia ustania stosunku pracy.

5. 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.

6. Przepis ust. 5 stosuje się także do najemców, którzy po ustaniu stosunku pracy zobowiązani są do zwolnienia zajmowanego lokalu oddanego na czas trwania stosunku pracy.

§ 10. 1. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony poddaje się kontroli społecznej.

2. W celu sprawowania kontroli społecznej Zarząd powołuje społeczną komisję lokalową określając jej skład, tryb pracy i zakres obowiązków.

3. Zarząd publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Sokółce ogłoszenie o naborze wniosków o zawarcie umowy najmu po każdym zwolnieniu się lokalu.

4. Pisemny wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu wraz z dokumentami poświadczającymi spełnienie kryterium dochodowego oraz okoliczności wskazanych we wniosku składa się do Zarządu w terminie 14 dni od dnia publikacji ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3.

5. Zarząd przekazuje wnioski do społecznej komisji lokalowej w terminie 7 dni od dnia, w którym upłynął termin ich składania.

6. Społeczna komisja lokalowa rozpatruje wnioski w terminie 30 dni od dnia, w którym upłynął termin ich składania.

7. Jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu wymaga uzupełnienia, społeczna komisja lokalowa wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni. Terminu nie wlicza się do terminu rozpatrywania wniosków.

8. Po rozpatrzeniu wniosków społeczna komisja lokalowa przedstawia Zarządowi propozycję wyboru osoby do zawarcia umowy najmu lokalu.

9. Informację o zawarciu umowy najmu Zarząd publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Sokółce.

10. Wnioski wnioskodawców, z którymi Zarząd nie zawarł umowy najmu nie podlegają ocenie po zwolnieniu się kolejnego lokalu. Wnioskodawcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu kolejnego zwolnionego lokalu na podstawie odrębnego (nowego) wniosku.

§ 11. 1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1 zawiera następujące dane o:

- 1) liczbie lokali mieszkalnych oraz liczbie wynajętych lokali mieszkalnych;
- 2) liczbie wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony rozpatrzonych pozytywnie;

- 3) liczbie wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony rozpatrzonych negatywnie, wraz ze wskazaniem przyczyny;
- 4) liczbie wniosków o zamiany lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach rozpatrzonych pozytywnie oraz liczbie zawartych umów;
- 5) liczbie wniosków o zamiany lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach rozpatrzonych negatywnie, wraz ze wskazaniem przyczyny;
- 6) liczbie zawartych umów najmu na czas nieoznaczony.

3. Raport, o którym mowa w ust. 1 publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Sokółce.

§ 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 w formie uchwały w sprawie ustalenia stawki czynszu za lokale mieszkalne.

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

- 1) brak centralnego ogrzewania – 10%;
- 2) brak łazienki – 10%;
- 3) położenie lokalu powyżej 4 kondygnacji budynku lub na poddaszu w budynku bez windy – 5%.

3. 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%.

4. Obniżki w przypadkach wymienionych w ust. 3 udziela się najemcy, na jego wniosek na okres 12 miesięcy.

5. Najemca może wystąpić o obniżkę czynszu na kolejny okres, jeśli jego dochód nie uległ zmianie.

§ 13. 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 budynku, bez różnic poziomów, stopni, a w przypadku położenia lokalu na piętrze – wyposażony w windę, chyba że osoba zakwalifikowana do przydziału zadecyduje inaczej;
- 2) posiadać schody zewnętrzne wraz z podjazdem dla wózków inwalidzkich;
- 3) dostęp do miejsca parkingowego przeznaczanego dla osób niepełnosprawnych.

§ 14. 1. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1283 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2025 r. poz. 49), przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 822), znajdujące się w budynkach stanowiących własność Powiatu Sokólskiego.

2. Powiat przeznacza na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 lokale usytuowane w budynkach:

- 1) w Krynkach przy ul. Grodzieńskiej 44 B,
- 2) w Sieruciowcach 37 (gmina Nowy Dwór),
- 3) w Suchowoli przy ul. Augustowskiej 2,

4) w Suchowoli przy ul. Goniądzkiej 21.

3. Zarząd Powiatu przekazuje lokale, o których mowa w ust. 2 Powiatowemu Centrum Pomocy Rodzinie w Sokółce realizującemu zadania przewidziane w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej, na czas ich wykonywania.

4. Szczegółowe zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w lokalach o których mowa w ust. 2 określi Rada Powiatu Sokólskiego w drodze odrębnej uchwały.

§ 15. Traci moc uchwała Nr XVII/117/2016 Rady Powiatu Sokólskiego z dnia 19 lutego 2016 r w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Sokólskiego (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 1050).

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Krasinski

Pod względem formalno-prawnym
uwag nie wnoszę

R. pr. Anna Kozłowska

Spow. E. Bouw Spr. Pike

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały wynika z konieczności dostosowania przepisów prawa miejscowego regulujących zasady wynajmowania lokali mieszkalnych do znowelizowanych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).

Dotychczasowa uchwała Nr XVII/117/2016 Rady Powiatu Sokólskiego z dnia 19 lutego 2016 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Sokólskiego (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 1050), nie była zmieniana, mimo iż od czasu jej wejścia w życie zmieniły się przepisy przywołanej ustawy.

Treść niniejszej uchwały została dostosowana do obecnie obowiązujących przepisów prawa. Uregulowano w niej kwestie wymagane delegacją ustawową, wynikające z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). W uchwale zostały określone:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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 gminy 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 i najem socjalny lokali 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;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 20 ust. 4 cytowanej ustawy rada powiatu uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu.

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.