



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 31 marca 2023 r.

Poz. 1808

### UCHWAŁA NR XXXI/197/23 RADY POWIATU ZAMBROWSKIEGO

z dnia 28 marca 2023 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Zambrowskiego**

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1526) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456) Rada Powiatu Zambrowskiego uchwala, co następuje:

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Zambrowski;
- 2) Zarządzie Powiatu – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Zambrowskiego;
- 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 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

**§ 2. 1.** Mieszkaniowy zasób Powiatu, stanowią lokale będące własnością Powiatu służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.

2. Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku przy ul. Papieża Jana Pawła II 14 w Zambrowie oraz wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

**§ 3. 1.** Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu wynajmuje się na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali, przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku 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 Zambrowie, jednostkach organizacyjnych Powiatu, powiatowych osobach prawnych oraz jednostkach dla których Powiat jest podmiotem tworzącym.

3. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane jedynie osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego nie przekracza 150% najniższej emerytury i nie jest niższy niż 50% najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym nie jest wyższy niż 250% najniższej emerytury i nie niższy niż 100% najniższej emerytury, udokumentowany stosownym zaświadczeniem.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Powiatu Zambrowskiego może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami nie spełniającymi kryteriów określonych w ust. 3.

**§ 4. 1.** Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Powiatu należy do zadań Zarządu Powiatu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. 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. Zarząd Powiatu lub kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu podaje do publicznej wiadomości wykaz wolnych lokali przeznaczonych do wynajmu na rzecz potencjalnych najemców.

**§ 5.** 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.

**§ 6.** 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 niepełnosprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim.

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

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

**§ 8. 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. Wnioski, o których mowa w ust. 1, rozpatruje Zarząd Powiatu w terminie 1 miesiąca. Do oceny wniosków Zarząd Powiatu powołuje społeczną komisję mieszkaniową.

**§ 9. 1.** Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

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

**§ 10. 1.** Ustala się 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:

- 1) zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego wymaga pisemnej zgody najemców tych lokali oraz wynajmującego tj. odpowiednio Zarządu Powiatu lub kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej,
- 2) zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do powiatowego zasobu mieszkaniowego a najemcami lokali w innych zasobach wymaga pisemnej zgody najemców tych lokali oraz właścicieli tych lokali. Zarząd Powiatu winien odmówić zgody na zamianę lokalu z osobą nie płacącą regularnie czynszu za najem lokalu w innym zasobie.

2. Przedmiotem zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 2, nie mogą być lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

**§ 11. 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 uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na odstąpienie od żądania wydania lokalu i na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, jeżeli rozwiązanie stosunku pracy nastąpiło w związku z przejściem na emeryturę lub rentę.

**§ 12. 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 uiszczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki 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 oddanego w najem na czas trwania stosunku pracy.

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

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

- 1) brak centralnego ogrzewania - 10%
- 2) brak centralnej ciepłej wody - 5%
- 3) położenie budynku, w którym znajduje się lokal, na terenie wiejskim - 5%
- 4) zły stan budynku, w którym położony jest lokal (wymagający kapitalnego remontu) - 10%.

**§ 14.** 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%.

**§ 15. 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.

§ 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. Traci moc uchwała NR XI/61/15 Rady Powiatu Zambrowskiego z dnia z dnia 14 grudnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Zambrowskiego (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2016 r. 2132).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

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

**Przewodniczący Rady Powiatu Zambrowskiego**  
*Zenon Adam Wójcik*

### 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.

Zgodnie z art. 20 ust. 3 ww. ustawy rada powiatu może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. W uchwale postanawia się przeznaczyć na czas trwania stosunku pracy wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach zarządzanych przez kierowników jednostek organizacyjnych powiatu oraz lokal znajdujące się w budynku przy Papieża Jana Pawła II 14 w Zambrowie.

Szczegółowo kwestie dotyczące wynajmowania lokali mieszkalnych w tym praw i obowiązków stron reguluje umowa, przepisy wyżej powołanej ustawy oraz Kodeks cywilny.