

UCHWAŁA Nr XXXVIII.302.2022
Rady Powiatu Ełckiego
z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, stanowiących własność Powiatu Ełckiego.

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 528) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 w zw. 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 2022 r. poz. 172), Rada Powiatu Ełckiego uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmu lokali mieszkalnych, stanowiących własność Powiatu Ełckiego, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, zwanych dalej powiatowym zasobem mieszkaniowym.

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

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

4. Wynajmowi podlegają 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 w powiatowych jednostkach organizacyjnych.

2. Wszystkie lokale wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy pracownikom zatrudnionym w powiatowych jednostkach organizacyjnych, z zastrzeżeniem § 4 uchwały.

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

2. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym stanowiącym lokale mieszkalne, o których mowa w § 2 ust. 2, należy do zadań kierownika jednostki.

§ 4. Opróżnione lokale przeznaczone do najmu, kierownik jednostki, w przypadku braku zainteresowania pracowników tej jednostki, może przeznaczyć do wynajmu na czas nieoznaczony, na zasadach określonych w § 7, za uprzednią zgodą Zarządu Powiatu.

§ 5. 1. O najem lokali, o których mowa w § 2 ust. 1, mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie powiatu ełckiego, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego, a których średni miesięczny dochód (brutto) w gospodarstwie domowym, za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, w przeliczeniu na jedną osobę, nie przekracza:

- a) 100 % minimalnego wynagrodzenia (brutto) za pracę w gospodarstwach jednoosobowych;
- b) 75 % minimalnego wynagrodzenia (brutto) za pracę w gospodarstwach wieloosobowych, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa.

2. Minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ust. 1 ustala się w oparciu o obwieszczenie Prezesa Ministrów, na podstawie art. 2 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 2207).

3. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§ 6. Zarząd Powiatu w pierwszej kolejności zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, o którym stanowi § 3 ust. 1, z osobami spełniającymi kryteria określone w § 5, które jednocześnie spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) są pracownikami zatrudnionymi w powiatowych jednostkach organizacyjnych;
- 2) są dotychczasowymi najemcami i wywiązują się z warunków zawartej umowy najmu;
- 3) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej;
- 4) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nienadające się na stały pobyt ludzi;
- 5) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w § 8.

§ 7. Kierownik jednostki organizacyjnej w pierwszej kolejności zawierają umowę najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, o którym stanowi § 3 ust. 2, z osobami spełniającymi kryteria określone w § 5, które jednocześnie spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) są dotychczasowymi najemcami i wywiązują się z warunków zawartej umowy najmu;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej;
- 3) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nienadające się na stały pobyt ludzi;
- 4) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w § 8.

§ 8. Określa się następujące warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 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 nadaje się na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim.

§ 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, może być dokonana za zgodą Zarządu Powiatu. Zezwolenie na dokonanie zamiany może być udzielone, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem lokatorów, a w szczególności:

- a) nadmiernego zagęszczenia mieszkańców w lokalu (poniżej 5 m² powierzchni użytkowej na jedną osobę);
- b) względów zdrowotnych lub inwalidztwa (potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim) uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;
- c) dostosowania miejsca zamieszkania do miejsca zatrudnienia;
- d) zaistnienia warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania.

2. Najemcy kwalifikujący się do zamiany lokalu muszą udokumentować dochody na poziomie gwarantującym bieżące regulowanie opłat mieszkaniowych. Odstąpienie od tej zasady może mieć miejsce przy zamianie mieszkań pomiędzy najemcami lokali z zasobu

powiatowego tylko w sytuacji, gdy najemca otrzymuje w zamian mieszkanie o niższych kosztach utrzymania.

3. Zamiana lokali możliwa jest pod warunkiem wymeldowania się z lokalu wszystkich osób zamieszkałych z głównym najemcą.

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

5. Niedopuszczalna jest zamiana lokali, jeżeli najemca zalega z zapłatą należności czynszowych.

§ 10. 1. Zarząd Powiatu sporządza do publicznej wiadomości wykaz wolnych lokali przeznaczonych do wynajmu na rzecz potencjalnych najemców, z wyjątkiem lokali, o których mowa w § 2 ust. 2.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, o którym stanowi § 3 ust. 1, winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu.

3. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu w odniesieniu do osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale, rozpatrywane są w zależności od aktualnej sytuacji mieszkaniowej.

4. Wnioski, o których mowa w ust. 2, rozpatruje Zarząd Powiatu po uzyskaniu opinii właściwej do spraw mienia powiatu Komisji Rady Powiatu.

5. Opinię o której mowa w ust. 4 właściwa Komisja Rady Powiatu wydaje z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§ 11. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

- 1) kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej – w przypadku lokali mieszkalnych, o których mowa w § 3 ust. 2 i § 4;
- 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.

§ 12. 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 i 3.

2. W przypadku, gdy najemca przechodzi na emeryturę lub rentę, Zarząd Powiatu może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu, zawartej na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego nie dłużej jednak niż na okres 1 roku.

3. W przypadku, gdy najemca przechodzi na rentę z tytułu niezdolności do pracy powstałej w związku z wykonywaną pracą, Zarząd Powiatu może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu, zawartej na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego nie dłużej jednak niż na okres 3 lat.

§ 13. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, obowiązane są do wydania lokalu z upływem sześciu miesięcy od śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę.

§ 14. 1. Do najmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie dwie stawki czynszu:

- 1) stawka za lokale zlokalizowane na terenie miasta;

- 2) stawka za lokale zlokalizowane na terenie wsi.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu w formie uchwały.

§ 15. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość indywidualnej stawki czynszu za najem lokalu z powiatowego zasobu mieszkaniowego:

- 1) Czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a) wc poza budynkiem – 10 %;
 - b) brak łazienki w lokalu – 10 %;
 - c) brak wody w lokalu – 10 %;
 - d) brak kanalizacji w lokalu – 10 %;
 - e) wspólnego wc w budynku – 5 %;
 - f) wspólnej łazienki – 5 %;
 - g) wspólnej kuchni – 5 %;
 - h) wspólnego korytarza (przedpokoju) – 5 %;
 - i) zakwalifikowanie budynku do rozbiórki lub remontu kapitalnego – 10 %.
- 2) Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a) centralne ogrzewanie zasilane z zewnątrz + 20 %;
 - b) budynek, w którym po 1 stycznia 2000 roku wykonano kapitalny remont (rozumiany jako gruntowny remont, obejmujący co najmniej 50 % stanu fizycznego poszczególnych elementów budynku lub instalacji) + 10 %.

§ 16. 1. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż raz do roku i nie może przekroczyć określonych w odrębnych przepisach wskaźników.

2. Podwyższenie czynszu nastąpi poprzez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

§ 17. 1. Czynsz wylicza się jako iloczyn stawki czynszu i powierzchni lokalu.

2. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego, za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 80% minimalnego wynagrodzenia (brutto) za pracę w gospodarstwach jednoosobowych lub 60% minimalnego wynagrodzenia (brutto) za pracę w gospodarstwach wieloosobowych w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym, na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu o 10%;
- 2) 75% minimalnego wynagrodzenia (brutto) za pracę w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% minimalnego wynagrodzenia (brutto) za pracę w gospodarstwach wieloosobowych w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym, na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu o 15%.

3. Obniżki w przypadkach wymienionych w ust. 2 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

4. Najemca może wystąpić o dalszą obniżkę czynszu, jeśli jego dochód nie uległ zmianie.

§ 18. W przypadku oddawania w najem lokali w drodze przetargu jako stawkę wywoławczą stosuje się obowiązującą w tym czasie stawkę bazową czynszu, ustaloną przez Zarząd Powiatu.

§ 19. Lokal mieszkalny wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien spełniać, w miarę możliwości lokalowych Powiatu Ełckiego, następujące warunki:

- 1) położenie lokalu na parterze, a w przypadku położenia lokalu na piętrze – wyposażenie budynku w windę;

- 2) zewnętrzne schody do budynku umożliwiające wjazd wózkiem inwalidzkim;
- 3) dostęp do miejsca parkingowego przeznaczanego dla osób niepełnosprawnych.

§ 20. W sprawach nie uregulowanych 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.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 22. Traci moc uchwała Nr XVI/132/08 Rady Powiatu w Ełku z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, stanowiących własność Powiatu Ełckiego.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.