

**UCHWAŁA NR XIII/85/2012
RADY POWIATU SOKÓLSKIEGO**

z dnia 9 marca 2012 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu
Sokólskiego**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) i art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1688 Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 92, poz. 753, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sokólskiego oraz własność powiatowych osób prawnych, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 z 2011 r. Nr 224, poz. 1342),
- 2) mieszkaniowym zasobie Powiatu - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Powiatu albo powiatowych osób prawnych a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 3) Powiecie - rozumie się przez to Powiat Sokólski, jako podmiot własności i innych praw majątkowych,
- 4) Zarządzie - rozumie się przez to Zarząd Powiatu Sokólskiego, jako organ uprawniony do gospodarowania mieniem Powiatu,
- 5) zarządcy - rozumie się przez to osobę fizyczną posiadającą licencję zawodową nadaną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz.1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz.762, Nr 135, poz.789, Nr 163, poz.981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337),
- 6) minimalnym wynagrodzeniu – rozumie się przez to minimalne wynagrodzenie za pracę ogłaszane w Dzienniku Ustaw lub Monitorze Polskim.

§ 2. 1. Nawiązanie stosunku najmu następuje w pierwszej kolejności z osobami zatrudnionymi w jednostkach powiatowej administracji zespolonej.

2. W pozostałych przypadkach lokale mogą być wynajmowane osobom wykonującym pracę lub świadczących usługi w zakresie ustawowych zadań Powiatu, a w przypadku ich braku pozostałym osobom.

§ 3. 1. Prawo do ubiegania się o nawiązanie stosunku najmu nie obejmuje osób, które utraciły tytuł prawny do innego lokalu w publicznym zasobie lokalowym ze względu na:

- 1) używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) dopuszczanie do powstania szkód i niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
- 3) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 4) zwłokę w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu,
- 5) wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez pisemnej zgody właściciela,

2. Prawo do ubiegania się o nawiązanie stosunku najmu nie obejmuje :

- 1) osób, w stosunku do których sąd orzekł o obowiązku opróżnienia poprzednio zajmowanego lokalu,
- 2) osób, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości co lokal, o którego najem się ubiegają,
- 3) osób, które nie spełniają kryterium dochodowego uprawniającego do ubiegania się o wstąpienie w stosunek najmu lokalu.

§ 4. 1. Najemcy lokali mogą starać się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Poprawa warunków mieszkaniowych oznacza przyznanie najemcy lokalu z zasobu na jego wniosek, prawa najmu innego wolnego lokalu z zasobu, w zamian za rezygnację z najmu lokalu dotąd zajmowanego.

3. Uprawnionymi do poprawy warunków mieszkaniowych są najemcy lokali z zasobu, u których dotychczas zajmowana powierzchnia mieszkalna pokoi nie przekracza 10 m² na jedną uprawnioną osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 20 m² na jedną uprawnioną osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

4. Mimo niespełnienia kryterium z ustępów poprzedzających, za uprawnionych do poprawy warunków mieszkaniowych uznaje się najemców, w których gospodarstwie domowym jest osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim, gdy zajmowany lokal nie jest położony na parterze.

§ 5. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mogą za pisemną zgodą Zarządu dokonywać między sobą zamiany lokali o ile przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej w zasobie lub względy społeczne. Zamiany dokonuje się na wspólny pisemny wniosek najemców zamierzających dokonać zamiany lokali.

2. Zarząd może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany lokalu wchodzącego w skład zasobu na lokal nie wchodzący w jego skład.

3. Zarząd może zaproponować najemcy lokalu znajdującego się w zasobie zamianę na inny wolny lokal, o ile jest to konieczne dla realizacji prawidłowej gospodarki mieniem Powiatu, przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej w zasobie, bądź w związku z przeznaczeniem nieruchomości na sprzedaż lub na inne potrzeby Powiatu.

4. Najemca może wystąpić do Zarządu z pisemnym wnioskiem o zamianę dotychczasowego lokalu wchodzącego w skład zasobu na inny wolny lokal wchodzący w skład zasobu.

§ 6. Zarząd odmówi zgody na dokonanie zamiany lokali w sytuacji, gdy zachodzi chociażby jedna z niżej wymienionych przesłanek:

- 1) osoba, z którą miałyby nastąpić zamiana nie spełnia warunków określonych dla osób ubiegających się o najem lokalu,
- 2) w wyniku zamiany powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania w lokalu byłaby mniejsza niż 5 m²,
- 3) zamiana jest sprzeczna z zasadami prawidłowej gospodarki mieniem Powiatu,
- 4) za zamianą nie przemawiają względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej w zasobie bądź względy społeczne.

§ 7. 1. Umowy najmu lokalu z zasobu zawiera się na czas nieoznaczony lub na wniosek lokatora na czas oznaczony, a lokalu przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy z podmiotami określonymi w § 2 ust. 1 i 2 na czas trwania tego stosunku lub na czas nieoznaczony.

2. Umowa najmu zawarta na czas trwania stosunku pracy może być przedłużona na czas oznaczony lub zawarta na czas nieoznaczony na pisemny wniosek najemcy złożony przed upływem jednego miesiąca do dnia ustania stosunku pracy.

§ 8. 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 przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy zwalnia zajmowany lokal nie później, niż do końca trzeciego miesiąca kalendarzowego od dnia ustania stosunku pracy.

§ 9. 1. Kryterium do ubiegania się o oddanie w najem lub podnajem na czas nieoznaczony lokalu jest dochód na członka gospodarstwa domowego wynoszący nie mniej niż 125 % kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, miesięcznie brutto, w okresie trzech kolejnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu lub datę rozpatrywania wniosku w przypadku, gdy od momentu złożenia wniosku do momentu jego rozpatrzenia minęło więcej niż 6 miesięcy.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

§ 10. 1. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony poddaje się kontroli społecznej.

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

3. Wnioski o najem lokali Zarząd lub kierownik powiatowej osoby prawnej kierują do komisji lokalowej.

4. Do zadań komisji lokalowej należy w szczególności:

- 1) sprawdzanie kompletności wniosków i ewentualne występowanie do wnioskodawców o ich uzupełnienie,
- 2) rozpatrywanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 3) przedstawianie Zarządowi lub kierownikowi powiatowej osoby prawnej do zatwierdzenia propozycji wyboru osoby do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 11. Lokale o powierzchni ponad 80 m² wynajmuje się na zasadach rynkowych.

§ 12. Traci moc Uchwała nr IV/20/03 Rady Powiatu Sokólskiego z dnia 31 stycznia 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Sokólskiego oraz własność jednostek organizacyjnych Powiatu Sokólskiego posiadających osobowość prawną, a także lokali pozostających w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

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

Przewodniczący Rady

Kazimierz Łabieniec