

**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**

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 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8) i art. 12 pkt 11 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1045, 1445 i 1890) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Sokólskiego, 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 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8);
- 2) lokalu – rozumie się przez to lokal w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu;
- 3) mieszkaniowym zasobie Powiatu - rozumie się przez to lokale stanowiące własność Powiatu albo powiatowych osób prawnych, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 4) Powiecie - rozumie się przez to Powiat Sokólski, jako podmiot własności i innych praw majątkowych;
- 5) Zarządzie - rozumie się przez to Zarząd Powiatu Sokólskiego, jako organ uprawniony do gospodarowania mieniem Powiatu.

§ 2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony musi spełniać kryterium dochodowe – średni miesięczny dochód brutto na członka jej gospodarstwa domowego nie może być niższy niż 100 % kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, w okresie trzech kolejnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 3. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje w pierwszej kolejności z osobami zatrudnionymi w jednostkach powiatowej administracji zespolonej.

2. W dalszej kolejności lokale mogą być wynajmowane osobom wykonującym pracę lub świadczącym usługi w zakresie ustawowych zadań Powiatu, a w przypadku ich braku innym osobom.

3. Przy wyborze osoby do zawarcia umowy najmu lokalu bierze się pod uwagę, czy:

- 1) w jej gospodarstwie domowym pozostaje osoba całkowicie niezdolna do pracy w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej lub osoba z orzeczoną umiarkowaną lub znaczną stopniem niepełnosprawności;
- 2) w jej gospodarstwie domowym pozostaje osoba korzystająca ze świadczeń pieniężnych pomocy społecznej;
- 3) jest ona rodzicem samotnie wychowującym dziecko;
- 4) posiada ona ważną Kartę Dużej Rodziny w rozumieniu ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny;
- 5) pozostaje w innych, szczególnych okolicznościach, mających istotny wpływ na jej sytuację materialną lub życiową.

§ 4. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu nie mogą ubiegać się osoby:

- 1) które utraciły tytuł prawny do innego lokalu w publicznym zasobie lokalowym ze względu na:
 - a) używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,
 - b) dopuszczanie do powstania szkód i niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - c) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - d) zwłokę w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu,
 - e) wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez pisemnej zgody właściciela;
- 2) w stosunku do których sąd orzekł prawomocnie o obowiązku opróżnienia poprzednio zajmowanego lokalu;
- 3) posiadające tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości co lokal, o którego najem się ubiegają, jeżeli można używać tego lokalu i jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego w rozumieniu ustawy;
- 4) które nie spełniają kryterium dochodowego, o którym mowa w § 2, uprawniającego do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 5) które w terminie wskazanym w § 11 ust. 6 nie uzupełniły wniosku o zawarcie umowy najmu.

§ 5. 1. Najemcy lokali mogą ubiegać się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Poprawa warunków mieszkaniowych oznacza zawarcie na wniosek najemcy umowy najmu innego lokalu, w zamian za rezygnację z najmu lokalu zajmowanego dotychczas.

3. Uprawnionym do poprawy warunków mieszkaniowych jest najemca:

- 1) w którego lokalu powierzchnia mieszkalna pokoi nie przekracza 8 m² na jedną uprawnioną osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 20 m² na jedną uprawnioną osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub
- 2) w którego gospodarstwie domowym jest osoba niepełnosprawna ruchowo, a w zajmowanym lokalu lub budynku występują bariery architektoniczne.

§ 6. 1. Najemcy za zgodą Zarządu mogą dokonywać między sobą zamiany lokali.

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

3. Zamiany dokonuje się na wspólny pisemny wniosek najemców zamierzających dokonać zamiany lokali.

§ 7. Zarząd nie wyraża zgody na zamianę lokali, jeżeli:

- 1) osoba, z którą miałyby nastąpić zamiana nie spełnia warunków określonych dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu 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 lub względy społeczne.

§ 8. Zarząd może zaproponować najemcy lokalu zamianę na inny wolny lokal, 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 na inne potrzeby Powiatu.

§ 9. 1. Umowę najmu lokalu zawiera się na czas nieoznaczony.

2. Umowę najmu lokalu przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy z podmiotami określonymi w § 3 ust. 1 i 2 zawiera się na czas trwania tego stosunku pracy lub na czas nieoznaczony.

3. 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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.

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

§ 13. Traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 996).

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

Przewodniczący Rady

Franciszek Budrowski