

PROJEKT

UCHWAŁA NR/...../2025
RADY POWIATU WRZESIŃSKIEGO
z dnia 2025 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wrzesińskiego

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 107 z późn. zm.) w związku z art. 8 pkt 2, art. 20 ust. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

- § 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Wrzesińskiego, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.
2. Powiatowy zasób mieszkaniowy, o którym mowa w ust. 1, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Powiatu Wrzesińskiego, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu, służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
3. W powiatowym zasobie mieszkaniowym nie wydziela się lokali do najmu socjalnego.
4. Wynajmowi podlegają wolne lokale mieszkalne nie przeznaczone do sprzedaży.
5. Ilekroć w uchwale mowa jest o:
- 1) Powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Wrzesiński jako podmiot własności i innych praw majątkowych,
 - 2) Zarządzie Powiatu – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Wrzesińskiego jako organ uprawniony do gospodarowania mieniem powiatu,
 - 3) powiatowym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Powiatu, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu, służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
 - 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 jednostki organizacyjne Powiatu.
- § 2. 1. Lokale wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem lokali o których mowa w ust. 2, wynajmuje się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.
2. Wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
3. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy wynajmuje się pracownikom zatrudnionym w jednostkach organizacyjnych Powiatu.

4. W przypadku braku zainteresowania wynajmem przez pracowników jednostek organizacyjnych Powiatu – kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu może, po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu, przeznaczyć lokal mieszkalny do wynajmu na czas nieoznaczony na zasadach określonych dla lokali mieszkalnych, będących częścią powiatowego zasobu mieszkaniowego i nie wchodzących w skład nieruchomości oddanych w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.
- § 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 danej jednostki.
- § 4. 1. Lokale mieszkalne, o których mowa w § 2 ust. 1, mogą być oddawane w najem osobom fizycznym, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
- 1) w gospodarstwach jednoosobowych 50%,
 - 2) w gospodarstwach wieloosobowych 30%,
- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt. 1a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1631 z późn. zm.), obowiązującego w dniu złożenia wniosku.
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 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1335).
3. Lokale mieszkalne, o których mowa w § 2 ust. 2, mogą być oddawane w najem pracownikom zatrudnionym w jednostkach organizacyjnych Powiatu, którzy spełniają kryteria wskazane w ust. 1. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu, pierwszeństwo przysługuje osobie o niższym dochodzie przypadającym na jednego członka gospodarstwa domowego. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
- § 5. 1. Zarząd Powiatu sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz wolnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmu, z wyjątkiem lokali, o których mowa w § 2 ust. 2.
2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu lub właściwego kierownika jednostki organizacyjnej Powiatu.
3. Wnioski, o których mowa w ust. 2 rozpatruje odpowiednio Zarząd Powiatu lub kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu w przypadku lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 ust. 2, w razie potrzeby powołując komisję w celu oceny wniosku i przeprowadzenia wizji lokalnej zajmowanego dotychczas lokalu.
4. Informację o zawartych umowach podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego we Wrześni na okres 14 dni oraz poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i jednocześnie spełniającej co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) podlega wykwaterowaniu z lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym własność Powiatu, przeznaczonym do zbycia lub do rozbiórki,
- 2) utraciła dotychczas zajmowany lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych i nagłych zdarzeń losowych,
- 3) zamieszkuje w warunkach kwalifikujących je do ich 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) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do rozbiórki, 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. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera:

- 1) kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu w przypadku lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 2.
- 2) Zarząd Powiatu w pozostałych przypadkach.

2. W przypadku, gdy najemcą lokalu mieszkalnego jest kierownik jednostki organizacyjnej Powiatu, zawarcie umowy najmu należy do kompetencji Zarządu Powiatu.

§ 9. 1. Zamiana lokali mieszkalnych może być dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego, tj. odpowiednio Zarządu Powiatu lub kierownika jednostki organizacyjnej Powiatu. Zezwolenie na dokonanie zamiany może być udzielone, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem lokatorów, a w szczególności:

- 1) w przypadku nadmiernego zagęszczenia mieszkańców w lokalu (poniżej 5 m² powierzchni pokoi przypadającej na członka gospodarstwa domowego najemcy),
- 2) dostosowaniem miejsca zamieszkania do miejsca zatrudnienia.

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

§ 11. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, są zobowiązane do zwolnienia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub od śmierci najemcy.

2. Do dnia zwolnienia lokalu, osoby go zajmujące zobowiązane są do uiszczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości dotychczasowego czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

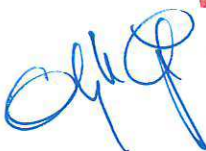
3. Przepis ust. 2 stosuje się również do najemców, którzy po ustaniu stosunku pracy zobowiązani są do zwolnienia zajmowanego lokalu.
 4. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę może być zawarta umowa najmu w przypadku, gdy osoby te spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 1.
- § 12. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu w formie uchwały, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
- 1) położenia budynku, np. wieś, miasto, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca,
 - 2) położenia lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Ustalając stawki czynszu, Zarząd może zdecydować o przyjęciu stawek czynszu najmu stosowanych przez gminę, na terenie której położony jest dany lokal mieszkalny.
- § 13. 1. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego 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%.
2. Obniżki, o których mowa w ust. 1 udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.
3. Najemca może wystąpić o obniżkę czynszu na kolejny okres, jeśli jego dochód nie uległ zmianie.
4. Dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżkę czynszu, a za dochód uważa się dochód określony w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1335).
- § 14. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
- § 15. 1. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać opłaty niezależne od wynajmującego, a związane z eksploatacją lokalu, w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, zimnej i ciepłej wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych odpadów komunalnych.
2. Opłaty niezależne od wynajmującego będą pobierane przez wynajmującego tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- § 16. 1. Z powiatowego zasobu mieszkaniowego Powiat przeznacza lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Powiatowego Urzędu Pracy we Wrześni, położonym we Wrześni przy ul. Wojska Polskiego 1, na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej, w przypadku kiedy jednostka organizacyjna powiatu właściwa do ich wykonywania wystąpi o ich przekazanie.

2. Zarząd Powiatu przekazuje lokale, o których mowa w ust. 1, jednostce organizacyjnej powiatu realizującej zadania na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej, na czas ich wykonywania.
3. Szczegółowe zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniu chronionym określi Rada Powiatu Wrzesińskiego w drodze odrębnej uchwały.
- § 17. 1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego, wskazywany w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokalu, o którym mowa w ust. 1, powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.
- § 18. Postanowienia niniejszej uchwały mają zastosowanie do umów zawieranych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
- § 19. Wykonie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Wrzesińskiego.
- § 20. Traci moc Uchwała Nr 82/XV/2012 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 26 stycznia 2012 roku w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wrzesińskiego.
- § 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

OPINIA

Uchwała pod względem
formalno-prawnym nie budzi zastrzeżeń.

Września, dnia **28-04-2025**



RADCA PRAWNY
Radca Prawny

Mikołaj Soberski
Mikołaj Soberski

Uzasadnienie

**UCHWAŁA NR/...../2025
RADY POWIATU WRZESIŃSKIEGO
z dnia 2025 roku**

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wrzesińskiego

Podjęcie uchwały wynika z konieczności dostosowania przepisów prawa miejscowego regulujących zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wrzesińskiego do aktualnych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Dotychczasowa uchwała Nr 82/XV/2012 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 26 stycznia 2012 roku w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wrzesińskiego (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2012 r. poz. 1234) utraciła w części swoją aktualność.

Projekt niniejszej uchwały został dostosowany do obecnie obowiązujących przepisów prawa. Uregulowano w nim kwestie wymagane delegacją ustawową, wynikające z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
Jolanta Pielak