

G

URZĄD MIASTA BIAŁOGARD BIURO RADY MIEJSKIEJ	
wykonane 2023.09.14	zał. nr 212-
Nr sprawy PR. 0006. 55.2023	

**UCHWAŁA NR/...../2023
RADY MIEJSKIEJ BIAŁOGARDU**

z dnia 2023 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Białogard

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 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 Miejska Białogardu uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XVIII/136/2020 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 15 stycznia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Białogard (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1163, 1164 i 4639) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 oraz z 2022 r. poz. 1561 i 2456) przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podnajem lokalu nie przekroczył 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.”,

b) uchyla się ust. 2 i 3;

2) w § 8:

a) w ust. 10 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1.”,

b) uchyla się ust. 11-13;

3) w § 16 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobami zajmującymi lokal na podstawie umowy najmu socjalnego oraz zajmującymi lokal po upływie oznaczonego w niej czasu, jeżeli osoby te nie mają tytułu prawnego do innego

RADA MIEJSKA
BIAŁOGARD
ul. Wolności 1
85-001 Białogard

lokalu oraz spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1, a w przypadku posiadania zaległości w zakresie należności wobec Miasta z tytułu najmu lokalu - dokonały w całości spłaty wszystkich zaległych należności z tego tytułu.”;

4) w § 17 w ust. 8 wyrazy „w ust. 6” zastępuje się wyrazami „w ust. 7”.

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

BURMISTRZ

mgr Emilia Bury

RADCA PRAWNY

Walerian Czernikowski
KON 1258

Uzasadnienie

1) podwyższenia limitu kwoty umożliwiającej zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na czas nieoznaczony

Stan aktualny:

Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (2.676,88 zł) i 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym (2.007,66 zł) obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

W związku z:

- **wzrostem cen towarów i usług konsumpcyjnych** (zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 r. w stosunku do 2021 r. wyniósł 114,4 (wzrost cen o 14,4 %);

- **wzrostem wynagrodzeń** (w 2023 r. kwota prognozowanego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej wynosi 6.935 zł brutto. To 5.057,62 zł netto. Od 1 stycznia 2023 roku najniższa krajowa będzie wynosić w Polsce 3.490 zł, a od 1 lipca przyszłego roku – do 3.600 zł. W większości rodzajów zatrudnienia jest to równowartość 2.397,56 zł netto od stycznia i 2.784 zł netto od lipca),

zaistniała potrzeba dostosowania kryterium dochodowego uzasadniającego oddanie w najem mieszkań komunalnych (dotyczy umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony) do zaistniałych warunków spowodowanych inflacją.

W sektorze najmu mieszkańcy borykają się obecnie z problemem wysokich opłat za media, gaz i energię, a dodatkowo, w związku z zwiększoną pulą wydatków obciążających gminę, oprócz wskazanych czynników obciążających najemców zostanie również podwyższony podstawowy czynsz w lokalach miejskich. W takich realiach kwalifikowanie do przydziału lokali miejskich wg dotychczasowych kryteriów dochodowych może spowodować niewypłacalność najemców.

Należy podkreślić, że w bieżącym roku nadal największą liczbę pozyskanych lokali stanowią lokale kwalifikowane do remontu we własnym zakresie i na koszt mieszkańców Białogardu. W zaistniałej sytuacji do takich lokali powinni być kierowani mieszkańcy, którzy dysponują zarobkami umożliwiającymi wykonanie remontu, jak i utrzymanie lokalu w dalszej perspektywie.

Stąd, mając jednocześnie na uwadze przesłankę, zgodnie z którą gmina powinna zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach limit dochodów uzasadniających zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony jest proponowany w wysokości 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Obecnie stanowi to odpowiednio kwotę 3.346,10 zł dochodu w gospodarstwie jednoosobowym oraz kwotę 2.676,88 zł dochodu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym. Są to kwoty niższe niż kwota prognozowanego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej (5.057,62 zł netto), a jednocześnie nieznacznie wyższe od kwoty najniższej krajowej (2.397,56 zł netto od stycznia i 2.784 zł netto od lipca).

Zmiany nie dotyczą najmu socjalnego. Najem socjalny (na czas oznaczony – 1 rok) z uwagi na niską stawkę czynszu (wysokość czynszu w najmie socjalnym nie może przekraczać połowy najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym) oraz przyczyny jego przyznania (eksmisja z powodu zadłużenia czynszowego, niski dochód osiągany przez osoby uprawnione do najmu socjalnego) został ustanowiony na właściwym poziomie (100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym – 1.338,44 zł i 150% w gospodarstwie jednoosobowym – 2.007,66 zł).

Jednocześnie należy wskazać, że przepisy prawne przewidują ustalanie przez gminy wyłącznie górnej granicy kryterium dochodowego, uzasadniającego najem komunalny. Natomiast nie ma obowiązku wskazywania minimalnego dochodu, jaki należy posiadać, aby uzyskać lokal komunalny. Stąd zwiększenie progu dochodowego nie prowadzi do dyskryminacji uzyskujących niższy dochód lub nie uzyskujących dochodu, gdyż osobom takim może być również przyznany lokal komunalny. Zastosowane rozwiązanie prowadzi jedynie do zwiększenia możliwości właściwego doboru odpowiedniej grupy najemców w zależności od standardu budynków i lokali.

2) usunięcia przepisu dotyczącego wskazywania metrażu powierzchni nowych lokali względem liczby członków gospodarstwa domowego

Stan aktualny:

Powierzchnia nowych lokali w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych nie może przekroczyć:

- 1) 35,00 m² - dla 1 osoby;
- 2) 40,00 m² - dla 2 osób;
- 3) 45,00 m² - dla 3 osób;
- 4) 55,00 m² - dla 4 osób;
- 5) 65,00 m² - dla 5 osób;

6) 70,00 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m². Powierzchnie powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym ma zamieszkać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. W szczególnie uzasadnionych przypadkach powierzchnia lokalu może być powiększona o nie więcej niż:

- 1) 30% albo
- 2) 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

Proponuje się odstąpienie od przydzielania nowo wybudowanych lokali wg w/w kryteriów powierzchniowych, gdyż art. 2 ust. 1 pkt 5a, pkt 6 i art. 22 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) określają, jakie powierzchnie mieszkalne przysługują najemcom w zależności od danej kategorii lokali komunalnych, odpowiednio:

- nie mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) na jedną osobę w przypadku pomieszczenia tymczasowego;

- nie mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego i 5m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę w przypadku kilkuosobowego gospodarstwa domowego
- najem socjalny;

- nie mniej niż 20m² powierzchni mieszkalnej w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego i 10m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę w przypadku kilkuosobowego gospodarstwa domowego - najem na czas nieoznaczony.

Stosowanie ogólnych zasad z w/w ustawy przy wskazywaniu nowo wybudowanych lokali dla poszczególnych gospodarstw domowych uprości procedurę przydziału takich lokali.

Jednocześnie ustawodawca wskazał w najnowszej nowelizacji w/w ustawy (art. 21 ust. 4a), że dopuszczalne jest rozwiązanie umowy najmu i wskazanie innego lokalu w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

1) 50 m² – dla jednej osoby;

2) 25 m² – dla każdej kolejnej osoby,

więc precyzowanie omawianego zagadnienia powierzchni mieszkalnych wg własnych zasad w uchwale może zostać zakwalifikowane jako odbieganie od wytycznych ustawy.

NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. Eryk Rek