

## **Rada Miasta Bielsk Podlaski**

### **Wniosek**

W załączeniu przedkładam projekt uchwały Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielsk Podlaski, celem jej podjęcia.

### **Uzasadnienie**

Niniejszy projekt uchwały uwzględnia zmienione przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 611), (zwanej dalej ustawą) oraz obowiązujące interpretacje organów nadzorczych w tym zakresie.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy, cyt.:

*„1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.*

*2. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.”*

Z kolei w świetle art. 21 ust.1 pkt. 2 Rada gminy (Miasta) uchwała, cyt.: *„zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.”*

Zgodnie natomiast z art. 21 ust.3 ustawy, cyt.:

*„3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:*

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;*
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;*
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;*
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;*
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;*

- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.
- 7) (uchylony)”.

Zatem art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z ust. 3 ustawy wyznacza normatywne granice uchwałodawczej działalności rady gminy (por. wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 732/10, CBOSA).

Przez wiele lat (od 12 sierpnia 2008r.) obowiązywała uchwała nr VII/138/08 Rady Miasta Bielsk Podlaski w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielsk Podlaski.

Do istotnych zmian, które zostały przedstawione w projekcie uchwały, w porównaniu do ww. uchwały należy między innymi zaliczyć:

1. Wprowadzenie w tekście uchwały tzw. słowniczka oraz rozdziałów odpowiadających wymienionej w art. 21 ust.3 treści punktów,
2. Skrócenie okresu liczenia średniego miesięcznego dochodu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego przy ubieganiu się o lokal na czas nieoznaczony (tzw. lokal komunalny) jak i najem lokalu socjalnego:
  - 1) o ile w poprzedniej uchwale - okres ten wynosił dwanaście miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu,
  - 2) o tyle obecnie należy brać pod uwagę – okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu.
3. Zmianę interpretacji dotyczącej spełnienia kryteriów ubiegania się o lokal na czas nieoznaczony (tzw. komunalny) i o najem socjalny:
  - 1) o ile w poprzedniej uchwale –
    - a) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony, brane pod uwagę było:
      - kryterium dochodowe osób ubiegających się o najem lokalu tzw. komunalnego (średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie dwunastu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekraczał 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym),
      - kryterium – nie przysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu oraz zamieszkiwania w tzw. „zagęszczeniu” (zamieszkiwanie w lokalu, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypadało nie więcej niż 7 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie więcej niż 14 m<sup>2</sup> tej powierzchni lub zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi);
      - kryterium zamieszkiwania na terenie Miasta Bielsk Podlaski co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu z zasobów gminy.

Ww. kryteria / warunki musiały być spełnione łącznie.

- b) w przypadku najmu socjalnego lokalu, brane pod uwagę było:
  - kryterium dochodowe osób ubiegających się o najem socjalny lokalu (średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie

dwunastu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego nie przekraczał 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym)

- kryterium – nie przysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu oraz zamieszkiwania w tzw. „zagęszczeniu” (zamieszkiwanie w lokalu, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypadało nie więcej niż 7 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie więcej niż 14 m<sup>2</sup> tej powierzchni lub zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi);
- kryterium zamieszkiwania na terenie Miasta Bielsk Podlaski co najmniej 3 lata przed złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu z zasobów gminy.

Ww. kryteria / warunki musiały być spełnione łącznie.

**2) o tyle obecnie należy brać pod uwagę:**

- a) przynależność wnioskodawcy do wspólnoty samorządowej (mieszkaniec Bielska Podlaskiego),
- b) brak zaspokojenia zobiektywizowanych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy (**§ 9 uchwały**), w tym między innymi badanie tzw. „zagęszczenia”,
- c) niski dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na 1 osobę w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu :
  - w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony (lokal tzw. komunalny):
    - kryterium dochodowe (średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie powinien przekraczać w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu: 100% najniżej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, 150 % najniżej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym);
  - w przypadku najmu socjalnego lokalu:
    - kryterium dochodowe (średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie może przekraczać w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu: 50% najniżej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, 75 % najniżej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym);
- d) a w przypadku najmu socjalnego dodatkowo, czy osoby ubiegające się o lokal nie posiadają tytułu prawnego do lokalu (**art. 23 ust.2 ustawy**).

Interpretacja wyrażenia „braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych” aktualnie przyjmowana w orzecznictwie i rozstrzygnięciach nadzorczych wojewodów, nie utożsamia tego warunku z faktem „nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego”.

W tym miejscu należy podkreślić, że w świetle Rozstrzygnięcia Nadzorczego nr kn-i.4131.1.346.2020.22 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 3 czerwca 2020 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 4 czerwca 2020 r., poz. 4621), cyt.:

„W ocenie organu nadzoru niedopuszczalne jest wyłączenie z kręgu uprawnionych do ubiegania się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób, które mają tytuł prawny do innego lokalu, budynku lub jakkolwiek inaczej określonej nieruchomości o charakterze mieszkalnym. Należy zauważyć, że w świetle art. 23 ust. 2 ustawy uzależnienie zawarcia umowy najmu od braku po stronie najemcy tytułu prawnego do lokalu dotyczy tylko najmu socjalnego. A contrario, w pozostałych przypadkach okoliczność posiadania przez daną osobę tytułu prawnego do lokalu nie może samo przez się pozbawić takiej osoby możliwości ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 4 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (ust. 1), a ponadto gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (ust. 2). W przedmiotowej uchwale rada ma obowiązek wskazać m.in. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy (art. 21 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy). Powyższe oznacza, że podstawowym dopuszczalnym w świetle treści ustawy kryterium decydującym o istnieniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy (obok kryterium „niskiego dochodu”) jest istnienie po stronie danej osoby niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, przy czym nie chodzi tu o każdą subiektywną potrzebę mieszkaniową, lecz potrzebę zobiektywizowaną warunkami zamieszkiwania uznanymi za kwalifikujące je do poprawy według zgodnych z ustawą kryteriów przyjętych przez radę gminy. Takiego kryterium nie stanowi natomiast posiadanie lub nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości czy też niespełnianie innych warunków, na wprowadzenie których ustawa nie zezwala. Powyższe stanowisko zajęto w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 23 maja 2019 r., sygn. akt III SA/Gl 1081/18 (por. również wyrok WSA w Poznaniu z dnia 2 czerwca 2015 r., sygn. akt IV SA/Po 11/15 i powołane tam orzecznictwo; wyrok WSA w Łodzi z dnia 17 kwietnia 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 106/18 oraz wyrok WSA w Poznaniu z dnia 25 kwietnia 2018 r., sygn. akt IV SA/Po 146/18; wszystkie dostępne w CBOSA).”.

4. w § 9 zostały określone „Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy”, a mianowicie, cyt.:

- „1) zamieszkiwanie w lokalu, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada nie więcej niż 7 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 14 m<sup>2</sup> tej powierzchni,
- 2) zamieszkiwanie przez osoby zamieszkujące w lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki, lub którego zły stan techniczny wymaga wyłączenia budynku z eksploatacji na czas dłuższy niż 12 miesięcy,
- 3) zamieszkiwanie przez osoby zamieszkujące w lokalach niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych,
- 4) zamieszkiwanie przez osoby, które zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki.”.

5. W § 8 przewidziano możliwość stosowania określonych obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach (z wyłączeniem najemców lokali socjalnych).
  6. W § 10 i w § 11 zostały określone „Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu”, w tym – ustalono, iż pierwszeństwo mają także osoby niepełnosprawne oraz wymagające stałej opieki.
  7. W § 13 ust. 3 projektu uchwały okres funkcjonowania komisji mieszkaniowej połączono z okresem trwania kadencji Rady Miasta Bielsk Podlaski.
  8. W rozdziale 9 w § 18 ust.1 zapisano, iż Miasto może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na mieszkania chronione. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą pod opieką specjalistów osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia lub wspomagającą te osoby w codziennym funkcjonowaniu.
  9. W rozdziale 10 w § 19 proponuje się, aby weryfikację spełnienia przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu przeprowadzać co 5 lat.
10. Reasumując przy oddaniu w najem lokalu z zasobów Miasta lub podnajem w pierwszej kolejności należy sprawdzić, czy wnioskodawca:
- jest mieszkańcem Bielska Podlaskiego,
  - czy ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
  - ma spełnione kryterium dochodowe (odpowiednio: **§ 3 i § 5 uchwały**), a następnie
  - czy kwalifikuje się do zastosowania prawa pierwszeństwa zawarcia umowy (**§ 10 projektu uchwały**).

Wnioski o najem lokalu zarówno najem lokalu na czas nieoznaczony jak i najem socjalny lokalu rozpatruje Komisja Mieszkaniowa a obsługę techniczno-kancelaryjną zapewnia Burmistrz. Procedura została określona w § 13 - § 15 projektu uchwały.

Mając na uwadze powyższe wnoszę jak na wstępie.

BURMISTRZ MIASTA

Jarosław Borowski