

**UCHWAŁA Nr XVI/183/2008**  
**Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie**  
**z dnia 11 lutego 2008 r.**

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy Borne Sulinowo.

Na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz.1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2001r. Nr 71, poz. 733, z 2004r. Nr 281, poz. 2783 i 2786, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz.1833 oraz z 2007r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz.1218) Rada Miejska w Bornem Sulinowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób miasta i gminy Borne Sulinowo;
- 2) osobach nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie miasta i gminy Borne Sulinowo i nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nie będące współlokatorami, które zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi.

W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Gminy Borne Sulinowo może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone powyżej, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej;

- 3) dochodzie miesięcznym – należy przez to rozumieć wszelkie przychody rodziny po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

§ 2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- 1) lokale mieszkalne;
- 2) lokale zamienne;
- 3) lokale socjalne;
- 4) lokale związane ze stosunkiem pracy.

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego i socjalnego przysługuje w następujących przypadkach:

- 1) utraty dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) przeznaczeniu przez właściciela, do przebudowy lub modernizacji na cele inne niż mieszkalne dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 3) wypowiedzenia umowy najmu, gdy zachodzi konieczność opróżnienia go w związku z rozbiórką lub remontem budynku;
- 4) zamieszkiwania w lokalu, który nie spełnia warunków przeznaczenia na pobyt ludzi, określonych w odrębnych przepisach;
- 5) przekwaterowania na okres koniecznej naprawy zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego;
- 6) zamieszkiwania w lokalu przeznaczonym do sprzedaży, w przypadku gdy najemca nie skorzysta z pierwszeństwa zakupu.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a których dochód miesięczny na osobę w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku i w analogicznym okresie przed podpisaniem umowy najmu jest niższy niż:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 150% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 100% najniższej emerytury, o której mowa w pkt 1.

§ 6. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, mogą być oddane w najem na czas nieoznaczony, osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, które:

- 1) dokonały nadbudowy budynku lub przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne ze środków własnych, na podstawie uzyskanego pozwolenia;
- 2) dokonały na własny koszt, remontu lub modernizacji zniszczonego lokalu mieszkalnego;
- 3) są osobami bliskimi w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, prowadzącymi wspólne gospodarstwo domowe z najemcą, który lokal opuścił zrzekając się jego najmu;
- 4) są osobami bliskimi, które prowadziły wspólne gospodarstwo domowe z najemcą i nie wstąpiły w najem mieszkania po śmierci najemcy, jeżeli spełnią kryteria określone w § 5 uchwały;
- 5) są najemcami części lokalu mieszkalnego, a pozostała część lokalu została opróżniona przez dotychczasowego najemcę.

§ 7.1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, mogą być oddane w najem jako socjalne.

2. Najem lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) na podstawie orzeczenia sądowego uzyskały uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku i w analogicznym okresie przed podpisaniem umowy najmu, nie przekracza:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym – 75% najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,

b) w gospodarstwie wieloosobowym – 50% najniższej emerytury, o której mowa pod literą a).

3. Upoważnia się Burmistrza Gminy Borne Sulinowo do przeznaczenia lokali mieszkaniowych na lokale socjalne.

§ 8. Zamiana lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal wchodzący w skład tego zasobu może nastąpić, jeżeli najemca zwalnia właścicielowi dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, a zamiana uzasadniona jest:

- 1) uzyskaniem odpowiedniego lokalu dla osoby niepełnosprawnej lub osoby, której stan wymaga zamiany lokalu;
- 2) poprawą warunków mieszkaniowych rodziny wielodzietnej;
- 3) zamianą lokalu większego na mniejszy.

Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi miasta i gminy.

§ 9.1. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, następuje po uzyskaniu zgody właściciela lokalu na zawarcie umów najmu.

2. Zamiana lokalu pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobą zajmującą lokal w innym zasobie, następuje po uzyskaniu zgody od właścicieli lokali na dokonanie zamiany.

§ 10. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> oddawane są w najem:

- 1) w drodze przetargu, na warunkach określonych przez właściciela;
- 2) bez przetargu, jako lokale zamiennie i inne lokale przeznaczone do oddania w najem na czas nieoznaczony, przysługujące w przypadkach określonych w § 4, § 5 pkt 2 i § 8 uchwały.

§ 11.1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, zobowiązane są do złożenia wniosku o przydział lokalu zamiennego lub innego lokalu przeznaczonego do oddania w najem na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych.

2. Wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale, podlegają zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

3. Komisja Mieszkaniowa powoływana jest w celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

4. Komisję Mieszkaniową powołuje i określa zakres jej działania Burmistrz Gminy Borne Sulinowo.

5. Wymóg uzyskania opinii Komisji Mieszkaniowej nie dotyczy przypadków wymienionych w § 4 pkt 1 i pkt 5-6, § 6 pkt 3, § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 12.1. W oparciu o złożone wnioski, sporządzany jest projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych, socjalnych lub związanych ze stosunkiem pracy w danym roku kalendarzowym.

2. Projekt, o którym mowa w ust. 1 zostaje podany do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy oraz Przedsiębiorstwie

Usług Komunalnych w Bornem Sulinowie, przez okres 30 dni, z prawem składania uwag i zastrzeżeń przez osoby zainteresowane.

3. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń do projektu i po ponownej opinii Komisji Mieszkaniowej sporządzana jest lista osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu na lokal w danym roku kalendarzowym.

4. Listę, o której mowa w ust. 3, zatwierdza Burmistrz Gminy Borne Sulinowo. Lista podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 2 bez prawa składania uwag i zastrzeżeń.

§ 13. Wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale, w przypadkach wymienionych w § 4 pkt 1 i pkt 5-6, § 6 pkt 3-5, § 7 ust. 2 pkt 1, § 8 pkt 3 nie podlegają ujęciu na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokal w danym roku kalendarzowym i podaniu do publicznej wiadomości, w sposób określony w § 12 ust. 2.

§ 14. Upoważnia się Burmistrza Gminy Borne Sulinowo do podejmowania rozstrzygnięć w sprawach najmu lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, w przypadkach szczególnie uzasadnionych względami społecznymi nie ujętych w niniejszej uchwale, po uprzednim zaopiniowaniu wniosku przez Komisję Mieszkaniową.

§ 15. 1 Osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu lokalu, która nie otrzymała wskazania lokalu w danym roku kalendarzowym, przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym.

2. Trzykrotna odmowa przyjęcia wskazanego lokalu mieszkalnego przez osobę zakwalifikowaną do zawarcia umowy najmu, równoznaczna jest ze skreśleniem tej osoby z listy osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 16.1. Stwierdzenie przekroczenia wysokości dochodów, o których mowa w § 7 pkt 2 do wysokości dochodów określonych w § 5, lub obniżenie dochodów o których mowa w § 5, w okresie przed zawarciem umowy najmu lokalu socjalnego lub lokalu przeznaczonego do oddania w najem na czas nieoznaczony, powoduje przekwalifikowanie wniosku o najem odpowiedniego lokalu, zgodnie z dochodem miesięcznym określonym w uchwale.

2. Stwierdzenie przekroczenia wysokości dochodów, o których mowa w § 5 bądź zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy we własnym zakresie, powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 17.1. Ustala się obowiązek pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego, umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu oraz umowy najmu zawieranej na lokale mieszkalne uzyskane w wyniku pozwolenia na nadbudowę budynku lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania ze środków własnych oraz lokali mieszkalnych, których najemcy dokonali na własny koszt remontu i modernizacji zniszczonego lokalu mieszkalnego.

2. Kaucję ustala się do wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Borne Sulinowo.

§ 19. Uchyla się uchwałę nr XV/167/2007 z dnia 28 grudnia 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy Borne Sulinowo.

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

## Uzasadnienie

Rada Miejska w Bornem Sulinowie na Sesji w dniu 28 grudnia 2007 r. podjęła uchwałę nr XV/167/2007 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy Borne Sulinowo. Konieczność jej podjęcia wynikała z pisma Wojewody Zachodniopomorskiego, który jako organ nadzoru nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego, wezwał Radę Miejską do wyeliminowania w dotychczas obowiązującej uchwale zapisu niezgodnego z obowiązującym prawem, albowiem w § 1 pkt 2 zawarto zapis: „ilekroć w uchwale jest mowa o osobach nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych – należy przez to rozumieć osoby posiadające stałe zameldowanie na terenie Miasta i Gminy Borne Sulinowo przez okres ostatnich 5 lat(...)”.

Po wysłaniu nowo podjętej uchwały okazało się, że i w tej uchwale organ nadzoru kwestionuje zapis uzależniający otrzymanie mieszkania od 5 letniego zamieszkiwania na terenie miasta i gminy. Zdaniem organu nadzoru nie można do zasad wynajmowania lokali zaliczyć 5 letniego okresu zamieszkiwania na terenie danej gminy, ponieważ krąg osób uprawnionych o ubieganie się o najem mieszkania komunalnego określa art.4 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz.733 z późn. zm.) stanowiący o tym, że uprawnionymi są wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej, którzy mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Pod pojęciem zaś wspólnoty samorządowej należy rozumieć wszystkich mieszkańców gminy.

W związku z powyższym proponuje się uchylić uchwałę podjętą na ostatniej sesji i przyjąć nową uwzględniającą stanowisko organu nadzoru.