

**UCHWAŁA NR XIV/124/2011**  
**RADY MIEJSKIEJ BIAŁOGARDU**

z dnia 30 listopada 2011 r.

**w sprawie zasad podnajmowania lokali mieszkalnych wynajmowanych  
przez Miasto od towarzystwa budownictwa społecznego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) i art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Miejska Białogardu uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała określa zasady podnajmowania lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Miasto od towarzystwa budownictwa społecznego.

**§ 2.** 1. Lokale mieszkalne, o których mowa w § 1, mogą być podnajmowane osobom fizycznym, jeżeli dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz w dniu zawarcia umowy podnajmu lokalu mieszkalnego jest nie niższy niż:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 200 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 150% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego,

a jednocześnie nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie zachodniopomorskim, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy podnajmu, więcej niż:

- 3) o 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 4) o 80 % w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

2. Do określenia najniższej emerytury, dochodu oraz gospodarstwa domowego stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 2 – 4 i art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z 2002 r. Nr 216, poz. 1826, z 2003 r. Nr 203, poz. 1966, z 2004 r. Nr 240, poz. 2406, z 2006 r. Nr 64, poz. 447, Nr 84, poz. 587 i Nr 208, poz. 1535, z 2007 r. Nr 35, poz. 219 oraz z 2011 r. Nr 106, poz. 622).

**§ 3.** 1. Lokale mieszkalne, o których mowa w § 1, są podnajmowane, z zastrzeżeniem § 5, osobom fizycznym spełniającym kryteria określone w § 2 ust. 1 w następującej kolejności:

- 1) osobom umieszczonym na liście osób, którym w danym roku kalendarzowym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, o której mowa w § 12 uchwały Nr XXXV/365/01 Rady Miasta Białogard z dnia 28 września 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 49, poz. 1320, z 2010 r. Nr 84, poz. 1598 oraz z 2011 r. Nr 65, poz. 1177);
- 2) najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zainteresowanym zamianą lokalu mieszkalnego, którzy w wyniku zamiany opróżnią i pozostawią do dyspozycji Miasta dotychczas zajmowany lokal.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokal mieszkalny, o którym mowa w § 1, może być podnajęty z pominięciem kolejności określonej w ust. 1.

**§ 4.** Do ustalenia listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy podnajmu lokali, o których mowa w § 1, stosuje się odpowiednio § 12 uchwały, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1.

**§ 5.** Powierzchnia użytkowa podnajmowanego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może przekroczyć:

- 1) dla 1 osoby - 45,50 m<sup>2</sup>;
- 2) dla 2 osób - 52,00 m<sup>2</sup>;
- 3) dla 3 osób - 58,50 m<sup>2</sup>;
- 4) dla 4 osób - 71,50 m<sup>2</sup>;

5) dla 5 osób - 84,50 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** W lokalach mieszkalnych, o których mowa w § 1:

- 1) czynsz podnajmu jest ustalany w wysokości czynszu najmu, jaki Miasto opłaca towarzystwu budownictwa społecznego;
- 2) zawarcie umowy podnajmu uzależnione jest od wpłacenia przez podnajemcę kaucji w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu podnajmu za dany lokal, obliczonego według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy podnajmu.

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

**PRZEWODNICZĄCY**

**RADY MIEJSKIEJ**

**mgr Józef Leszczyk**

## Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie zasad podnajmowania lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Miasto od towarzystwa budownictwa społecznego.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta określa uchwała Nr XXXV/365/01 Rady Miasta Białogard z dnia 28 września 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 49, poz. 1320, z 2010 r. Nr 84, poz. 1598 oraz z 2011 r. Nr 65, poz. 1177). Ponadto Miasto wynajmuje lokale mieszkalne od innych właścicieli. Dotyczy to Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Białogardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Lokale te nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Są one podnajmowane podnajemcom. Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) , jeżeli zasady podnajmowania lokali wynajmowanych przez Miasto od innych właścicieli nie są regulowane odrębną uchwałą stosuje się do podnajmu przepisy uchwały o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Taki stan prawny istniał w Białogardzie dotychczas.

Jednak specyfika podnajmu lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Miasto od towarzystwa budownictwa społecznego w kontekście zamiaru wynajęcia przez Miasto lokali w nowobudowanych budynkach przez BTBS i podnajmowania ich osobom kierowanym przez Miasto wymaga odrębnego uregulowania zasad podnajmu tych lokali poprzez wskazanie kryteriów dochodowych kwalifikujących do zawarcie umowy podnajmu oraz pierwszeństwa osób, z którymi umowy podnajmu będą zawierane.

W przedstawianym Radzie Miejskiej projekcie uchwały proponuje się minimalne kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy podnajmu odniesione do najniższej emerytury. Obecnie najniższa emerytura wynosi 728,18 zł. Ustala także maksymalne granice dochodowe, które uprawniają do zawarcia umowy podnajmu w lokalach wynajmowanych przez Miasto od BTBS. Ponadto projekt uchwały określa sposób ustalania pierwszeństwa w zawieraniu umów podnajmu. Jednocześnie w projekcie uchwały powiązano wielkość podnajmowanego lokalu z liczbą członków gospodarstwa domowego.

W zakresie trybu ustalania listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy podnajmu projekt odsyła do odpowiedniego stosowania § 12 powołanej uchwały Rady Miejskiej. Odnosi się to w szczególności do podawania projektów list osób zakwalifikowanych do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie a także ich opiniowania przez komisję mieszkaniową powołaną przez Burmistrza na podstawie przepisów tej uchwały.

Co do czynszu podnajmu projekt uchwały zakłada, że będzie on ustalany w wysokości czynszu najmu jaki Miasto płaci towarzystwu budownictwa społecznego. W projekcie przewidziano także uzależnienie zawarcia umowy podnajmu od wpłacenia przez podnajemcę kaucji w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu podnajmu za podnajmowany lokal.