



Urząd Gminy Elk

ul. T. Kościuszki 28A, 19-300 Elk
tel. +48 87 619 45 50, faks +48 87 619 45 01
e-mail: ug@elk.gmina.pl, www.elk.gmina.pl

Nadaje bieg
KSWiP, RADA GMINY ELK
18. MAJ 2021
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ELK

Bogdan Jurczyk Elk, 14 maja 2021 r.

GGO.710.1.2021

Przewodniczący Rady Gminy Elk
Bogdan Jurczyk

W odpowiedzi na pismo z 20 kwietnia 2021 r. w sprawie przedstawienia aktualnego stanu prawnego dot. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz skutków (w tym finansowych) wprowadzenia postulowanych zapisów w związku z petycją złożoną przez Instytut Strategii 2050 warmińsko-mazurskie przy Stowarzyszeniu Polska 2050 przedstawiam następujące informacje.

I. Aktualny stan prawny

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uchwała rada gminy. W 2019 roku znowelizowano ww. ustawę wprowadzając m.in. zmiany:

- zastąpiono wyrażenie lokal socjalny pojęciem „najem socjalny lokalu”,
- określono warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
- wprowadzono zmiany dotyczące określania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W chwili obecnej zasady, powinny określać w szczególności:

1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca 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;
7. warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
8. zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1111 ze zm.).

d

W myśl ww. ustawy, zasady wynajmowania lokali Rada Gminy Ełk wprowadziła uchwałą nr III/12/2018 z 18 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. z dnia 20 lutego 2019 r. poz. 1033) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ełk*.

Aktualnie kryterium dochodowe określone w § 3. ust. 1 załącznika do ww. uchwały z w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ełk przedstawia się następująco:

„Przy najmie lokalu na czas nieoznaczony, najemcą lokalu może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym”.**

Do dochodu, o którym mowa wyżej zalicza się dochód przeliczany na członka gospodarstwa domowego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych tj.: za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe.

W przedmiotowej uchwale nie wskazano możliwości odstąpienia od spełnienia kryterium dochodowego przez osoby z niepełnosprawnościami w stopniu umiarkowanym i znacznym oraz wychodzącym z systemu pieczy zastępczej, o których mowa w petycji instytutu Strategii 2050 warmińsko- mazurskie przy Stowarzyszeniu Polska 2050 z 17 kwietnia 2021 r.

II Skutki wprowadzenia postulowanych w petycji zapisów

Ustawodawca określił krąg osób posiadających prawo do najmu lokalu mieszkalnego z zasobu gminy w art. 4 ust 1 i 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Należą do niego wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej posiadający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i jednocześnie spełniają kryteria dochodowe, określone na podstawie art. 21 ust 3 pkt 1 ww. ustawy.

„Art. 4. 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”.

Jedną z podstawowych zasad jaką wskazał ustawodawca jest zatem zapewnienie lokali osobom najuboższym. Niezgodne z zasadami wyrażonymi w ww. ustawie odstępstwa premiowałyby wszystkie nieuprawnione osoby z orzeczoną niepełnosprawnością czy wychodzące z pieczy zastępczej, bez względu na ich sytuację majątkową.

Wskazać należy, że przywoływane w treści petycji uchwały, w niektórych gminach województwa nie wprowadzają generalnych wyłączeń (wbrew sugestii zawartej w uzasadnieniu) lecz przewidują indywidualne wyłączenia w szczególnie uzasadnionych przypadkach z jednoczesnym wskazaniem pierwszeństwa zawierania umów najmu z osobami wychodzącymi z pieczy zastępczej. Uchwała Rady Gminy Ełk również wskazuje, że pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniają warunki kwalifikujące

wnioskodawcę do ich poprawy oraz m.in. znajdują się w szczególnie trudnych warunkach bytowych, zdrowotnych lub opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności.

Podsumowując, o ile za dopuszczalne jest przyjęcie odstępstwa od progu dochodowego na zasadach wyjątku (w szczególnie uzasadnionych przypadkach) o tyle generalne wyłączenie kryterium dochodowego w stosunku do osób z niepełnosprawnościami czy wychodzącymi z systemu pieczy zastępczej może zostać uznane za przekroczenie granic zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**Zmiany ustawowe jakie dotychczas zostały wprowadzone wymagają zaktualizowania uchwały najpóźniej w 2021 r. Z uwagi na wejście w życie 01.07.2021 r. kolejnych zmian ustawy, które również będą wymagać zaktualizowania ww. zasad przedłożenie projektu uchwały pod obrady Rady Gminy Elk planowane jest w sierpniu 2021 r.*

***Najniższa emerytura obowiązująca od 1 marca 2021 r. wynosi 1 250,88 zł.*

Zup: WÓJTA
p.o. NACZELNIKA
WYDZIAŁU ORGANIZACYJNEGO

Tomasz Birczak

Pod względem prawnym
uwag nie wnoszę
RADCA PRAWNY
Łukasz Oniśko

Sporządziła Anna Gajko
data 14.05.2021 r.

