

Uzasadnienie do uchwały

21 kwietnia 2019 roku weszła w życie ustawa w sprawie zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Część zmian wynika wprost z ustawy, niektóre zaś muszą zostać wprowadzone do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn, zawartych w Uchwale Rady Miejskiej.

Ustawa wprowadza m. in. :

1. pojęcie najmu socjalnego w miejsce lokalu socjalnego; o zakwalifikowaniu do najmu socjalnego decyduje standard lokalu, a nie jak dotychczas ściśle wydzielony zasób lokali socjalnych; Zmiana korzystna z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem.
2. uprawnienie dla sądu do odmowy przyznania prawa do lokalu socjalnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego w stosunku do osób, których sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie; dotychczas sąd przy wydawaniu wyroków o eksmisję zobowiązany był z urzędu do przyznania lokalu socjalnego dla osób wymienionych w przepisie bez względu na osiągnięte przez nich dochody,
3. nową definicję pobliskiej miejscowości, którą określa jako miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal lub powiecie graniczącym z tym powiatem. Daje to podstawę np. do wypowiedzenia umowy najmu w przypadku posiadania przez najemcę lokalu lub domu nie tylko, jak dotychczas, na terenie tej samej miejscowości,
4. zobowiązanie gminy do wprowadzenia w zasadach dotyczących wynajmowania lokali mieszkalnych warunków jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności; Uwzględnione w przedkładanym projekcie uchwały.
5. obowiązek weryfikacji, nie częściej niż co 2,5 roku, uprawnień dochodowych w trakcie trwania najmu dla osób, które otrzymają przydział po wejście w życie ustawy; przekroczenie kryterium dochodowego spowoduje wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu, ustalonej zgodnie z polityką czynszową zawartą w uchwale Rady Miejskiej w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn i naliczenie nowej stawki wg wzoru określonego w nowej ustawie; odpowiednie zapisy dotyczące tej kwestii zostały zaproponowane w projekcie uchwały w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn.

Przedkładany projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające :

- ze zmian w/w ustawy,
- praktycznego stosowania dotychczasowej uchwały,
- utrwalonego orzecznictwa.

Proponuje się zmiany w zakresie:

1. kryteriów do ustalenia uprawnień do uzyskania lokalu mieszkalnego:
 - ustalenie czasu zamieszkiwania w Cieszynie na 10 lat,
 - brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu,
 - ustalenie nowych kryteriów dochodowych;
2. objęcia nowymi zasadami wszystkich osób oczekujących, co pozwoli na sporządzenie jednej listy osób oczekujących i zlikwidowanie tzw. „zamrażarki”,
3. przyznania Burmistrzowi Miasta dodatkowego uprawnienia zawierania umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn dla osób, które posiadają szczególne kwalifikacje zawodowe; na te potrzeby muszą zostać wydzielone lokale w mieszkaniowym zasobie gminy. Dotychczas w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy lub z innych ważnych względów spowodowanych trudną sytuacją rodzinną lub zdrowotną Burmistrz Miasta posiadał uprawnienie do wynajęcia lokalu mieszkalnego bez zachowania kryteriów i trybów określonych w uchwale Rady Miejskiej.

Z uwagi na to, że mogą się pojawić na terenie naszej gminy potrzeby w zatrudnieniu osób posiadających szczególne kwalifikacje zawodowe proponuje się przyjęcie w zasadach możliwości wydzielenia lokali z mieszkaniowego zasobu gminy z przeznaczeniem do wynajmowania na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy na terenie Gminy Cieszyn. Uprawnionymi do najmu takich lokali będą osoby wskazane przez Burmistrza Miasta ze względu na posiadane kwalifikacje zawodowe lub rodzaj wykonywanej pracy. Wnioski takich osób będą wymagały przedłożenia aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy oraz opinii o pracy zawodowej wystawionej przez pracodawcę. Burmistrz Miasta będzie zobowiązany do składania Radzie Miejskiej, raz w roku, sprawozdania z takich decyzji.
4. przyjęcia dochodu dla emerytów i rencistów rozumianego jako kwota do wypłaty, co pozwoli na ujednoczenie dochodu tej grupy społecznej z osobami uzyskującymi dochód z tytułu świadczenia pracy,
5. uszczegółowienia definicji dochodu przy najmie socjalnym poprzez przyjęcie, że kryterium uważa się za spełnione, gdy wnioskodawca udokumentuje przynajmniej pobieranie świadczeń ustalonych na podstawie ustawy o pomocy społecznej i ustawy o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci ,
6. uwzględnienia w procedurze kontroli społecznej, Komisji Społecznej powołanej przez Burmistrza Miasta, która ma na celu wzmocnienie mechanizmu kontroli społecznej w sprawach najmu i sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą,
7. wprowadzenia dodatkowego załącznika pod nazwą: „Lokale zamiennie” określającego okoliczności uzasadniające wskazanie lokalu zamiennego;

Uporządkuje to sprawy związane z opróżnieniami mieszkań i całych budynków, np. w celu przeprowadzenia remontu, inwestycji lub przeznaczenia budynku na cele publiczne albo inne wynikające z potrzeb gminy,

8. warunków jakie muszą spełniać mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych poprzez przyjęcie, że w przypadku, gdy wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, Wynajmujący jest zobowiązany do zaproponowania lokalu odpowiedniego dla orzeczonej niepełnosprawności, w szczególności dotyczy to położenia (kondygnacji) lokalu i wyposażenia w niezbędne instalacje.