



Cieszyn, 12 grudnia 2012 roku

Pani
Alicja Wlach
Radna Rady
Miejskiej Cieszyna

Odpowiadając na Pani uwagi i wątpliwości dotyczące projektu uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn uprzejmie informuję:

Pkt 1.

§ 3 pkt 6) projektu uchwały określa rozumienie wyrazu zagęszczenie, które w mojej ocenie jest wystarczające.

Pkt 2.

Propozycja może zostać wprowadzona do projektu uchwały.

Pkt 3.

Nie ma przeszkód do wykreślenia listy przyśpieszeń z projektu uchwały. Konsekwencją jednak przyjęcia tej propozycji będzie pozbycie się jedyne go instrumentu pozwalającego na przyśpieszenie realizacji wniosku o najem lokalu mieszkalnego w szczególnych okolicznościach zagrażających życiu, potwierdzonych zaświadczeniem lekarskim, np. z tytułu przemocy w rodzinie lub stanu zdrowia.

Pkt 4.

Propozycja może zostać przyjęta poprzez wprowadzenie do projektu uchwały zapisów z obowiązującej uchwały, tj. dopisanie w § 9 ust. 1 po przecinku wyrazów: „wówczas mają zastosowanie odpowiednio zasady i kryteria określone w załączniku nr 2, nr 3 lub nr 5.”

Pkt 5.

§ 10 uchwały dotyczy sytuacji szczególnych i przyznaje Burmistrzowi Miasta upoważnienie do wyrażenia zgody na zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych na czas oznaczony z osobami bez zachowania kryteriów i trybów określonych w załącznikach nr 1 i 2.

Burmistrz Miasta, raz w roku, składa Radzie sprawozdanie z tych czynności.

Pkt 6.

Propozycja może zostać przyjęta poprzez zastąpienie w § 18 ust. 3 uchwały wyrazu: „dochodowych” wyrazami: „do ubiegania się o lokal z zasobu gminy”.

Pkt 7.

Propozycja może zostać wprowadzona do projektu uchwały.

Pkt 8.

a) Proszę o doprecyzowanie propozycji zmiany.

b) Nowy druk wniosku o najem lokalu, o którym mowa w Pkt II pkt 1) a) załącznika nr 1 projektu uchwały zawiera wszystkie informacje oraz oświadczenia niezbędne do jego rozpatrzenia i przeprowadzenie ankiety weryfikacyjnej. Z tego powodu nie ma potrzeby wymieniania wszystkich dokumentów.

- c) Proszę o doprecyzowanie propozycji zmiany.
- d) Propozycja może zostać wprowadzona do projektu uchwały.
- e) W mojej ocenie konstrukcja zdania oddaje intencje przepisu.
- f) Propozycja zmiany konstrukcji zdania może zostać wprowadzona do projektu uchwały.
- g) Zgodnie z orzecznictwem sądowym rada gminy nie posiada kompetencji do regulowania w akcie prawa miejscowego treści stosunków prawnych w zakresie ustalania sztywnej wysokości kaucji zabezpieczającej. Podmiotem wyłącznie uprawnionym do regulowania wysokości kaucji jest organ wykonawczy jako organ gospodarujący mieniem gminy i reprezentujący gminę w stosunkach cywilno – prawnych.
Z tego powodu zapisy w załączniku nr 2 są wystarczające.

Pkt 9

- a) W punkcie I załącznika nr 2 projektu uchwały błędnie został wpisany pkt 3) załącznika nr 1. Ma być, tak jak wskazała Pani Radna, podany pkt 2). Zmiana zostanie wprowadzona do projektu.
- b) Propozycja wykluczy możliwość ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy osobom, które nie mają własnych mieszkań, a wynajmują mieszkanie od osób trzecich. W mojej ocenie jest to najem okazjonalny i dotyczy mieszkań, z których właściciele przejściowo nie korzystają. Jest to tymczasowe zabezpieczenie „dachu nad głową” na czas oczekiwania na własne mieszkanie.
Liczba osób, które zajmują lokale w powyższym trybie, a zostaną ujęte na liście oczekujących i tak zostanie zminimalizowana, ponieważ o najem lokalu z gminy będą mogły ubiegać się wyłącznie osoby spełniające kryteria wymienione w załączniku nr 1.
Z tego powodu propozycja, w mojej ocenie, nie powinna być przyjęta.
- c) Zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów..... gmina zobowiązana jest określić kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. W tej sytuacji wydaje się uzasadnionym utrzymanie jako jednego z kryterium spełnienie dodatkowych warunków przy zawieraniu umów na nowowypbudowane lokale socjalne. Pozwoli to na sprawowanie kontroli nad zasiedlaniem nowych budynków.
- d) 1. Od 12 listopada 1994 roku, tj. od wejścia w życie Ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych do stycznia 2002 roku, tj. wejścia w życie Uchwały Nr XLVI/455/01 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 listopada 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali.... kaucja nie była pobierana przy:
 - zamianach,
 - lokalach socjalnych,
 - lokalach zamiennych,
 - zawieraniu umowy w związku ze wstąpieniem w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy,
 - mieszkaniach do remontu na koszt przyszłego najemcy,
 - adaptacji powierzchni strychowej na mieszkania,
 - ponownym zawieraniu umów uprzednio rozwiązanych za zaległości.
- 2. Od stycznia 2002 roku do czerwca 2005 roku, tj. do zmiany w/w Uchwały Rady Miejskiej kaucja nie była pobierana, poza przypadkami wymienionymi w ustawie, za lokale:
 - wynajmowane osobom, które wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy,
 - oddane ponownie w najem te samej osobie, której wcześniej wypowiedziano najem.

3. We wcześniejszych latach kaucja nie była pobiera przy wstąpieniu w stosunek najmu po śmierci najemcy, ponieważ nie było wówczas obowiązku zawierania umów najmu.

- e) Zapisy pkt II 8) załącznika nr 2 projektu uchwały dotyczą nie tylko osób, które otrzymały już propozycję, ale również osób, które jeszcze takiej propozycji nie otrzymały, ale z różnych przyczyn nie będą mogły w najbliższym czasie objąć lokalu jeżeli taka propozycja by nastąpiła, np. studia poza Cieszynem.

Pkt 10 a) i b)

Propozycja może zostać wprowadzona do projektu uchwały.

Pkt 11 a) i b)

Ustawa o ochronie praw lokatorów.... nie reguluje kwestii postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Załącznik nr 4 ma na celu uregulowanie w przepisie gminnym tej luki prawnej. Przepis umożliwi zawarcie umowy najmu z tymi osobami, które faktycznie mieszkały z najemcą, ale nie znajdują się w kręgu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z mocy prawa. Uregulowanie tej kwestii w przepisie gminnym daje możliwość załatwienia tych spraw bez potrzeby prowadzenia procesu sądowego, np. dziecko mieszka z rodzicami od urodzenia, jest na liście oczekujących, a rodzice wyprowadzają się do innej gminy.

Czasookres zamieszkiwania w lokalu oraz warunek posiadania wniosku na liście oczekujących przez podany okres ma na celu ograniczenie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu w tym trybie do osób, które są na liście oczekujących (a i tak przysługuje im prawo do uzyskania lokalu mieszkalnego) oraz zamieszkują w lokalu przez dłuższy czas.

Pkt 12

- a) Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów gmina tworzy warunki dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Na tej podstawie o najem lokalu socjalnego lub na czas nieoznaczony mogą ubiegać się wszyscy mieszkańcy gminy bez względu na okres zamieszkiwania na jej terenie. Stąd nie można wprowadzić obowiązku zamieszkiwania przez określony czas. Te warunki muszą spełniać osoby ubiegające się o lokal w oparciu o załącznik nr 1 i 2 projektu uchwały.

Załącznik nr 5 daje możliwość starania się o lokal w innym trybie, w którym nie używa się pojęcia „członek wspólnoty samorządowej”. Tak więc dopuszczalne jest wprowadzenie warunku zamieszkiwania w granicach administracyjnych Cieszyna co najmniej ostatnie 3 lata.

- b) Propozycja może zostać wprowadzona do projektu uchwały poprzez wykreślenie pkt II 7) Działu C. załącznika nr 5 i nr 6.
c) Propozycja może zostać wprowadzona do projektu uchwały poprzez zastąpienie wyrazu „daty” wyrazem: „terminu” w pkt II 1) Działu C. załącznika nr 5 i nr 6.

Otrzymują:

- 1x Adresat
1x Przewodniczący Rady Miejskiej
w Cieszynie Pan Bolesław Zemła
1x ZBM
1x Wydział OR

Burmistrz Miasta

mgr inż. Mieczysław Szczurek