

UCHWAŁA NR II/13/21
Rady Miejskiej w Pasłęku

z dnia 9 kwietnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Pasłęk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), Rada Miejska w Pasłęku uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęk.

ROZDZIAŁ II

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

§ 2.1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 150 % najniższej emerytury - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 125 % najniższej emerytury - w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 75 % najniższej emerytury - w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

3. Obniżka czynszu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 50% najniższej emerytury - w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

4. Szczegółowe zasady stosowania obniżek czynszu określa uchwała Rady Miejskiej w Pasłęku przyjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy spełniają osoby, które:

1) zamieszkują w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż:

a) 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego,

b) 10 m² ogólnej powierzchni pokoi w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,

c) 8 m² ogólnej powierzchni pokoi w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego, w którego skład wchodzi osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim,

d) 16 m² ogólnej powierzchni pokoi w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego osoby niepełnosprawnej poruszająca się na wózku inwalidzkim,

lub

2) zamieszkują w pomieszczeniach nie stanowiących lokali mieszkalnych, lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub nie nadających się na stały pobyt ludzi.

ROZDZIAŁ IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w poniższej kolejności przysługuje osobom, które:

1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych, z zastrzeżeniem, że utrata ta nie nastąpiła z winy umyślnej tej osoby lub osób, za które osoba ta ponosi odpowiedzialność,

2) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,

3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i istnieje nieprzemijająca, faktyczna

i prawna niemożliwość powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkali, a przed umieszczeniem w domu dziecka, innej placówce opiekuńczo-wychowawczej lub rodzinie zastępczej mieszkali na terenie Gminy Pasłęk, i wniosek o najem lokalu został złożony nie później niż w terminie jednego roku od dnia opuszczenia domu dziecka, innej placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodziny zastępczej,

4) są rodzicami sprawującymi bezpośrednio opiekę nad niepełnoletnią osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,

5) zostały umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do najmu lokalu z zasobów gminy na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, z zachowaniem kolejności umieszczenia na tej liście, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3.

ROZDZIAŁ V

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

§ 5.1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy posiadający aktualny tytuł prawny do ich zajmowania w postaci umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, z zastrzeżeniem ust. 5.

2. Najemcy, o których mowa w ust. 1 mogą również dokonywać zamian zajmowanych lokali na lokale:

- 1) spółdzielcze zajmowane przez członków spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) w domach stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych,
- 3) w domach jednorodzinnych zajmowane przez właścicieli tych domów,
- 4) stanowiące odrębną własność,

w przypadku gdy dokonanie takiej zamiany zdejmie z gminy istniejący obowiązek zapewnienia najemcy lokalu o większej powierzchni lub wyższym standardzie, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

3. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być również dokonana z lokalu będącego przedmiotem najmu na wolny lokal podlegający zasiedleniu, jeżeli żadna z osób znajdujących się na listach, o których mowa w § 6 ust. 3 nie przyjmie propozycji najmu tego lokalu.

4. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę, na lokal lub dom znajdujący się w zasobach, o których mowa w ust. 2 wymaga przeniesienia prawa własności do lokalu lub domu albo spółdzielczego prawa do lokalu.

5. Zamiana lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 może być dokonana za zgodą gminy.

6. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana taka nie narusza jej interesów, a w szczególności:

1) najemca lokalu nie ma zadłużeń z tytułu czynszu najmu,

2) umowa najmu lokalu zawarta jest na czas nieoznaczony,

3) gdy w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania jest większa niż wskazana w § 3 pkt 1.

7. Zamiana lokali może być także dokonana pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za korzystanie lokalu, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu.

ROZDZIAŁ VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, zwana dalej także „wnioskodawcą”, składa do Burmistrza Pasłęka, zwanego dalej także „Burmistrzem”, wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu zwany dalej „wnioskiem”, którego wzór określa Burmistrz.

2. W celu weryfikacji informacji zawartych we wniosku Burmistrz Pasłęka może wezwać do przedłożenia odpowiednich dokumentów potwierdzających te informacje lub dokonać ich sprawdzenia, w tym w drodze wizji lokalnej.

3. Osoba, która złożyła wniosek i spełnia kryteria do zawarcia umowy najmu lokalu, jest wpisywana na listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub listę osób zakwalifikowanych do najmu socjalnego lokalu zwane dalej „listą” lub „listami”.

4. O pozycji na liście decyduje data złożenia wniosku przez wnioskodawcę spełniającego wymogi kwalifikujące do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Listy sporządza się narastająco, a osoby zakwalifikowane do wynajęcia lokalu dopisuje się na końcu list.

6. Listy podawane są do publicznej wiadomości po każdorazowym ich uzupełnieniu poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku.

7. Wnioskodawcy są zawiadamiani na piśmie o sposobie załatwienia ich wniosku, niezwłocznie po jego rozpatrzeniu.

§ 7.1. Raz w roku Burmistrz Pasłęka dokonuje weryfikacji polegającej na sprawdzeniu,

czy osoby umieszczone na listach, o których mowa w § 6 ust. 3 nadal spełniają wymogi kwalifikujące do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i aktualizuje te listy w sposób, o którym mowa w ust. 5.

2. W celu dokonania aktualizacji, o której mowa w ust. 1, Burmistrz wzywa osoby figurujące na listach, z zastrzeżeniem ust. 3, do ponownego złożenia wniosku, o którym mowa w § 6 ust. 1 wraz z deklaracją o dochodach i oświadczeniem o stanie majątkowym, zawierających aktualne dane oraz określa termin ich złożenia.

3. Aktualizacji, o której mowa w ust. 1, przeprowadzanej w danym roku nie podlegają osoby, które zostały wpisane na listę w okresie 6 miesięcy poprzedzających dzień rozpoczęcia tej aktualizacji.

4. W uzasadnionych przypadkach w ramach weryfikacji, o której mowa w ust. 1 Burmistrz Pasłęka może wezwać do dostarczenia innych dokumentów niż wskazane w ust. 2 lub dokonać sprawdzenia podanych informacji, w tym w formie wizji lokalnej.

5. Osoby znajdujące się dotychczas na listach, które:

1) przestały spełniać wymogi kwalifikujące do zawarcia umowy najmu,

2) nie złożyły dokumentów niezbędnych do dokonania weryfikacji, o których mowa w ust., 2 i 4, wykreśla się z list.

§ 8.1. Do najmu przeznaczają się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego Gminy Pasłęk gotowe do zasiedlenia, spełniające warunki techniczne dla danego rodzaju najmu.

2. Propozycję najmu lokalu, zwaną dalej „propozycją najmu” składa się w formie pisemnej osobom umieszczonym na listach, zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Propozycji najmu nie składa się osobie figurującej na liście, jeżeli w proponowanym lokalu powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego tej osoby jest:

1) mniejsza niż wynikająca z § 3 pkt 1 lub

2) ponad dwukrotnie większa niż wskazana w § 3 pkt 1, a na liście figurują osoby, których potrzeby mieszkaniowe mogą być zaspokojone zgodnie z kryteriami, o których mowa w § 3 ust. 1 poprzez wynajęcie im takiego lokalu.

4. Brak odpowiedzi w wyznaczonym terminie na propozycję najmu traktuje się jako odmowę wynajęcia proponowanego lokalu.

5. Osoba, która nie przyjęła propozycji najmu nie traci swojej pozycji na liście, jednakże po nieuzasadnionej odmowie przyjęcia dwóch propozycji najmu lokalu spełniającego potrzeby mieszkaniowe tej osoby, przeprowadza się szczegółową kontrolę faktycznej sytuacji mieszkaniowej tej osoby oraz możliwości zaspokojenia przez tę osobę swoich

potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

6. W celu przyspieszenia zasiedlenia wolnego lokalu dopuszcza się możliwość jednoczesnego skierowania propozycji najmu danego lokalu do większej liczby osób figurujących na liście.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 lokal jest oddawany w najem, z zachowaniem postanowień zawartych w § 4.

8. Przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu z osobą, która przyjęła propozycję najmu, dokonuje się ostatecznej weryfikacji danych uprawniających do najmu lokalu z zasobów gminy, stosując odpowiednio przepisy § 7 ust. 2 i ust. 4.

9. Jeżeli w wyniku weryfikacji, o której mowa w ust. 8, zostało stwierdzone, że osoba, która przyjęła propozycję najmu nie spełnia wymogów kwalifikujących do zawarcia umowy najmu, Burmistrz Pasłęka odstępuje od zawarcia umowy, skreśla tę osobę z listy i informuje ją o powyższym na piśmie, a propozycję najmu tego lokalu składa się kolejnej osobie uprawnionej.

§ 9.1. W celu zapewnienia kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali, Burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją” oraz ustala jej skład osobowy.

2. Do zadań Komisji należy w szczególności:

1) ocena warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, w tym przeprowadzanie wizji lokalnych lokali lub pomieszczeń zajmowanych na cele mieszkaniowe przez te osoby, jeśli jest to konieczne do prawidłowego rozpatrzenia lub weryfikacji wniosku o najem lokalu,

2) wydawanie opinii dotyczących wniesionych uwag i zastrzeżeń do sporządzonych list,

3) kontrola przestrzegania postanowień niniejszej uchwały.

4. Komisja obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez Burmistrza Pasłęka.

5. Komisja działa na podstawie regulaminu ustalonego przez Burmistrza Pasłęka.

ROZDZIAŁ VII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 10.1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę jeżeli jest osobą, o której mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i spełnia łącznie następujące warunki:

1) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu, lub posiada taki tytuł, ale istnieje nieprzemijająca, faktyczna i prawna niemożliwość zamieszkania tej osoby w tym lokalu lub domu,

2) dotychczasowy najemca nie zamieszkał w lokalu lub domu znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości stanowiącym jego własność, bądź w uzyskanym na podstawie umowy najmu albo spółdzielczego prawa do lokalu lub zamieszkał w takim lokalu/domu a powierzchnia pokoi nie zapewnia pozostawionym osobom co najmniej takiej powierzchni na osobę jak wynikająca z § 3 pkt 1,

3) zamieszkiwała w opuszczonym przez najemcę lokalu przez okres co najmniej 5 lat, a jeśli najem trwał krócej niż 5 lat, zamieszkiwała przez cały okres trwania umowy i prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe,

4) nie zalega w opłatach z tytułu czynszu najmu lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3,

5) spełnia kryteria dochodowe określone w § 2.

2. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, która nie wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu po śmierci najemcy jeżeli spełnia łącznie następujące warunki:

1) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu, lub posiada taki tytuł, ale istnieje nieprzemijająca, faktyczna i prawna niemożliwość zamieszkania tej osoby w tym lokalu lub domu,

2) zamieszkiwała z najemcą lokalu do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat, a jeśli najem trwał krócej niż 5 lat, zamieszkiwała przez cały okres trwania umowy i prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe,

3) nie zalega w opłatach z tytułu czynszu najmu, z zastrzeżeniem ust. 3,

4) spełnia kryteria dochodowe określone w § 2.

3. Warunek określony w ust. 1 pkt 4 i ust. 2 pkt 3 uznaje się za spełniony jeżeli w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych została zawarta ugoda na spłatę tych zaległości i spłacono co najmniej połowę zadłużenia podstawowego, a ugoda jest realizowana, natomiast bieżące zobowiązania z tytułu czynszu i innych opłat za używanie lokalu są regulowane w wymaganym terminie przez okres nie krótszy niż 6 miesięcy.

ROZDZIAŁ VIII

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 11. 1. Lokal wskazywany do najmu dla osoby o niepełnosprawności ruchowej lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać następujące warunki:

1) posiadać urządzenia umożliwiające dostanie się do lokalu bez pomocy osób

trzecich,

2) być wyposażony w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania,

3) nie posiadać niemożliwych do ominięcia barier architektonicznych np. progów, schodów,

4) posiadać pomieszczenia higieniczno-sanitarne zapewniające przestrzeń manewrową umożliwiającą osobie poruszającej się na wózku inwalidzkim dostęp do miski ustępowej, umywalki i natrysku.

2. W przypadku niepełnosprawności innej niż wskazana w ust. 1, lokal winien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej wynikające z tej niepełnosprawności, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

ROZDZIAŁ IX

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 12. 1. Na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Pasłęka.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 wskazuje Burmistrz Pasłęka.

ROZDZIAŁ X

Inne postanowienia

§ 13. 1. Umowy najmu lokali zawierane są przez zarządcę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Pasłęka.

2. Gmina może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą, z którą wcześniej rozwiązano umowę najmu z przyczyny zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu a lokal jest nadal zajmowany przez tę osobę, jeżeli zostało spłacone przynajmniej zadłużenie podstawowe, a bieżące zobowiązania z tytułu czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu są regulowane w obowiązujących terminach przez okres nie krótszy niż 6 miesięcy.

§ 14. Gmina, w miarę posiadanych możliwości, dąży do przywracania samodzielności lokali mieszkalnych zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę, t. j. lokali o wspólnym przedpokoju, kuchni, łazience itp. W tym celu może:

1) wynająć opuszczoną przez najemcę część lokalu pozostającemu najemcy, jeżeli żadna z osób znajdujących się na liście nie przyjmie propozycji najmu tej części lokalu,

2) wynająć pozostającemu najemcy inny, samodzielny lokal mieszkalny, którego propozycji najmu nie przyjęły osoby znajdujące się na liście.

ROZDZIAŁ XI

Przepisy końcowe

§ 15. Traci moc uchwała Nr XI/56/2005 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 16 grudnia 2005 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2006 r. Nr 11 poz. 291, zm. z 2006 r., Nr 33, poz. 716, z 2013 r., poz. 2572. i z 2014 r., poz. 1846).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

Przewodniczący Rady

Miejskiej w Pasłęku

mgr Marian Matuszczak

UZASADNIENIE

do projektu uchwały nr I/10/21 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 9 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęk.

Ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756) ustawodawca wprowadził istotne zmiany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.). Ustawa zmieniająca, o której mowa wyżej w części dot. zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów weszła w życie 21 kwietnia 2019 r. Ustawodawca wyznaczył gminom 24-ro miesięczny okres na podjęcie nowych uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który upływa 21 kwietnia 2021 r.

W przedłożonym projekcie uchwały, uregulowano wymagane przez ustawodawcę zmiany podlegające obowiązkowej regulacji w uchwale rady gminy określającej zasady wynajmowania lokali. Nowe uregulowania dotyczą w szczególności:

1) ustalenia warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych (§ 11 projektu uchwały),

2) ustalenia zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (§ 12 projektu uchwały).

Dokonano również modyfikacji dotychczas obowiązujących na terenie Gminy Pasłęk kryteriów uprawniających do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy w oparciu o ogólne zmiany sytuacji materialnej wnioskodawców w ostatnich latach i możliwości Gminy Pasłęk w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców oraz doprecyzowano kwestie dotyczące trybu oddawania lokali w najem.

W § 2 projektu uchwały zaproponowano obniżenie kryteriów dochodowych uprawniających do najmu/podnajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w sposób następujący:

Rodzaj najmu lokalu	Gospodarstwo domowe	Dotychczasowa wysokość dochodu uprawniająca do najmu lokalu		Proponowana wysokość dochodu uprawniająca do najmu lokalu	
		[% najniższej emerytury/m-c/os.]	[zł/m-c/os.]	[% najniższej emerytury/m-c/os.]	[zł/m-c/os.]

na czas nieznaczony	jednoosobowe	175	2189,04	150	1876,32
	wielooosobowe	150	1876,32	125	1553,60
socjalny	jednoosobowe	125	1553,60	100	1250,88
	wielooosobowe	100	1250,88	75	938,16

Propozycja obniżenia kryterium dochodu uprawniającego do najmu lokalu z zasobów gminy jest uzasadniona tym, że od 2005 r. kiedy ustalane były dotychczasowe zasady najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęk, kwota najniższej emerytury, o którą oparto wysokość dochodu uprawniającego do najmu lokalu uległa znacznemu podwyższeniu, a ponadto sytuacja materialna wnioskodawców była znacznie słabsza. W ostatnich latach uległa ona znaczącej poprawie poprzez wprowadzenie m. in. istotnie wyższej płacy minimalnej, podwyższenia starych i wprowadzenia nowych świadczeń socjalnych np. świadczenia wychowawczego 500+. Pojawiły się również programy mieszkaniowe i kredyty preferencyjne dla rodzin oraz gospodarstw domowych jednoosobowych na zakup pierwszego mieszkania. W związku z tym w chwili obecnej zaspokojenie potrzeb w tym zakresie jest znacznie łatwiejsze, a wynajęcie lokalu z zasobów gminy nie jest już jedynym sposobem na posiadanie mieszkania. Ponadto, obniżenie kryterium dochodowego uprawniającego do najmu lokalu z zasobów gminy spowoduje, że mieszkania gminne będą trafiały do kręgu osób najbardziej potrzebujących, które z uwagi na swoją sytuację ekonomiczną nie mają szans na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że zasób mieszkaniowy Gminy Pasłęk jest ograniczony i stale się zmniejsza w wyniku wykupywania mieszkań przez najemców. W związku z tym Gmina bazując na coraz mniejszej liczbie mieszkań pozyskanych w wyniku naturalnej rotacji, nie jest w stanie zaspokoić potrzeb wszystkich potrzebujących w tym zakresie, na co wskazuje wciąż wydłużająca się kolejka oczekujących a zatem zasadnym jest ograniczenie grona uprawnionych do tych najbardziej potrzebujących.

Dokonano również zmiany w zakresie warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy. Dotychczas o lokal gminny mogły ubiegać się osoby zamieszkujące w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi bez względu na skład tego gospodarstwa. W § 3 projektu uchwały proponuje się zachowanie tej zasady z jednoczesnym rozszerzeniem zapisu uwzględniającym gospodarstwa domowe jedno- i wielooosobowe oraz te, w których skład wchodzi osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim.

W przedłożonym projekcie uchwały uwzględniono aktualne orzecznictwo w zakresie spraw będących przedmiotem regulacji i wyeliminowano zapisy, które stoją w sprzeczności

z rozstrzygnięciami w tym zakresie. Usunięto zapis uprawniający osoby, które nabyły prawo do najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu, do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności, jako nie mające oparcia w obowiązujących przepisach prawa. Zrezygnowano również z możliwości zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobą, która utraciła prawo do przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu z powodu wzrostu dochodów, ponieważ postępowanie w takich przypadkach reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów. Koniecznym było również wyeliminowanie zapisu umożliwiającego zawarcie umowy najmu poza kolejnością z osobą, która wykonała remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na własny koszt, z uwagi na to, że ustawodawca wskazuje, że obowiązek ten leży po stronie gminy.

Ponadto zrezygnowano z regulacji dotyczącej najmu lokali o powierzchni przekraczającej 80 m², ponieważ w mieszkaniowym zasobie Gminy Pasłęk nie ma tak dużych mieszkań, a gdyby się pojawiły, to przed najmem powinny być podzielone na mniejsze lokale, by zaspokoić potrzeby mieszkaniowe większej liczby oczekujących.

W rozdziale VI projektu uchwały szczegółowo uregulowano tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali. W § 7 opisano sposób weryfikacji list osób zakwalifikowanych do najmu lokalu i wskazano przypadki w jakich osoby te są wykreślane z list. W celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opisano również kolejność składania propozycji najmu lokalu podlegającego zasiedleniu osobom figurującym na listach, w taki sposób aby propozycje najmu lokalu o małej powierzchni, niezapewniającego minimum 5 m² na osobę, nie były kierowane do gospodarstw domowych wieloosobowych i odwrotnie (§ 8).

W rozdziale VII uregulowane zostały zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i określony został krąg osób uprawnionych oraz warunki niezbędne do spełnienia w celu zawarcia umowy najmu lokalu.

Nowym elementem w projekcie uchwały wynikającym z nowelizacji ustawy zmienianej, o której mowa na wstępie, jest rozdział VIII dotyczący warunków jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz rozdział IX, w którym uregulowano zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.).

Z uwagi na ustawowy obowiązek podjęcia nowej uchwały w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, rekomenduje się przyjęcie przedłożonego projektu uchwały.