

Projekt
UCHWAŁA Nr/...../24
Rady Miejskiej w Pasłęku
z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr II/13/21 Rady Miejskiej w Pasłęku dotyczącej 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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Pasłęku uchwała, co następuje:

§ 1.

W uchwale nr II/13/21 Rady Miejskiej w Pasłęku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęk (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 r. poz. 1847) zmienionej uchwałą nr VI/47/21 Rady Miejskiej w Pasłęku w sprawie zmiany uchwały Nr II/13/21 Rady Miejskiej w Pasłęku dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęk (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 r. poz. 4371), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2:

a) w ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) 135 % najniższej emerytury - w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego, w którego skład wchodzi osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym, o którym mowa w pkt 3 lub osoba, która nie ukończyła 16 roku życia posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności z koniecznością stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji.”,

b) w ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) 85 % najniższej emerytury - w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego, w którego skład wchodzi osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub orzeczenie o niepełnosprawności, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4.”;

2) w § 3 w pkt.1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) 8 m² ogólnej powierzchni pokoi w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego, w którego skład wchodzi osoba niepełnosprawna posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub orzeczenie o niepełnosprawności, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3 i 4.”;

3) w § 4 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w poniższej kolejności, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 i 3, 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) opuścili 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) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub orzeczenie o niepełnosprawności, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3 i 4,

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.”;

4) w § 8:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Propozycję najmu lokalu, zwaną dalej "propozycją najmu" składa się w formie pisemnej osobom umieszczonym na listach, zgodnie z kolejnością wynikającą z § 4 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3 oraz § 13 ust. 3 i 4.”,

b) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) ponad dwukrotnie większa niż wskazana w § 3 pkt 1 lit. a i c lub o ponad 25% większa niż wskazana w § 3 pkt 1 lit. b i d, a na liście figurują osoby, których potrzeby mieszkaniowe mogą być zaspokojone zgodnie z kryteriami, o których mowa w § 3 pkt 1 poprzez wynajęcie im takiego lokalu.”;

5) w § 13 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą, z którą wcześniej rozwiązano umowę najmu lub zawarta z nią na czas określony umowa najmu wygasła i nie została przedłużona 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 i osoba ta spełnia kryteria dochodowe określone w § 2.”.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.

§ 3.

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 i publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały nr/...../24 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 29 marca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Nr II/13/21 Rady Miejskiej w Pasłęku dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęk

W przedmiotowym projekcie uchwały w § 1 pkt. 1 i 2 proponuje się włączenie rodzin z dziećmi poniżej 16 roku życia posiadającymi orzeczenie o niepełnosprawności, z którego wynika konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, do grupy osób, którym przysługuje pierwszeństwo w przydzieleniu mieszkania i w stosunku do których stosuje się nieco wyższe kryterium dochodowe uprawniające do najmu lokalu gminnego wynikające z § 2 ust. 1 pkt 4 zmienianej uchwały Nr II/13/21 Rady Miejskiej w Pasłęku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęk. Potrzeba takiej zmiany wynika z faktu, że stopień niepełnosprawności (lekki, umiarkowany lub znaczny) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 44 z późn. zm) orzekany jest od 16 roku życia, natomiast w odniesieniu do osób, które nie ukończyły 16 roku życia orzeczenie o niepełnosprawności nie określa jego stopnia. Obecne brzmienie uchwały zmienianej uwzględnia w grupie mającej pierwszeństwo w zakresie przydziału mieszkania z zasobów gminy wyłącznie osoby niepełnosprawne w stopniu znacznym tj. od 16 roku życia, natomiast nie uwzględnia w tej grupie rodzin z dziećmi niepełnosprawnymi, niezdolnymi do samodzielnej egzystencji poniżej 16 roku życia, co rodzi uzasadnione poczucie niesprawiedliwości u tych rodzin.

W pkt. 4 projektu uchwały proponuje się wprowadzenie zmiany dotyczącej maksymalnej, przysługującej powierzchni pokoi w mieszkaniu, aby system gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie preferował nadmiernie jednej z grup mieszkańców uprawnionych do najmu lokalu gminnego, która dodatkowo ma pierwszeństwo do takiego najmu. Obecne uregulowanie uchwały zmienianej zawarte w § 8 ust. 3 pkt 2 dotyczące maksymalnej powierzchni pokoi w lokalu podlegającym zasiedleniu, należy ocenić jako zbyt preferujące jednoosobowe gospodarstwa domowe osób ze znacznym stopniem niepełnosprawności, którym gmina musi zapewnić lokal poza kolejnością umieszczenia na liście. Aktualnie maksymalna powierzchnia pokoi w lokalu przysługująca jednoosobowemu gospodarstwu domowemu osoby z niepełnosprawnością w stopniu znacznym wynosząca 32 m² jest większa niż przysługująca 3-osobowej rodzinie, w skład której nie wchodzi osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym (30 m²). W praktyce jednoosobowe gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną może otrzymać mieszkanie o całkowitej powierzchni użytkowej nawet powyżej 50 m², które mogłoby zaspokoić 5-osobowe gospodarstwo domowego bez osoby niepełnosprawnej. Stanowi to zbyt dużą, trudną do uzasadnienia dysproporcję w odniesieniu do pozostałych grup. W przedmiotowym projekcie uchwały, w odniesieniu do jednoosobowych gospodarstw domowych osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym, proponuje się zmniejszenie tej powierzchni pokoi do 20 m². Wprowadzenie takiej zmiany pozwoli na bardziej racjonalne i społecznie sprawiedliwe gospodarowanie ograniczonym zasobem mieszkań gminnych.

W pkt. 5 przedłożonego projektu proponuje się wprowadzenie zmiany umożliwiającej ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, z którą umowa taka była zawarta, ale wygasła i nie została przedłużona z przyczyny zwłoki najemcy w zapłacie czynszu. Warunkiem ponownego zawarcia takiej umowy jest zamieszkiwanie lokalu, spłata zadłużenia i regulowanie czynszu najmu w obowiązujących terminach przez co najmniej 6 miesięcy oraz spełnianie kryteriów dochodowych. Wprowadzenie takiej zmiany stworzy możliwość uregulowania tytułu prawnego do lokalu osobom zajmującym mieszkanie bezumownie z przyczyn, o których mowa powyżej. Obecne zapisy uchwały dają taką możliwość wyłącznie osobom, z którymi umowa najmu lokalu zawarta była na czas nieoznaczony. Proponowana zmiana pozwoli na wyeliminowanie

przypadków bezumownego korzystania z lokalu oraz potrzeby ponownego ubiegania się o lokal, który i tak takiej osobie się należy.

Pozostałe zapisy zawarte w pkt. 3 przedłożonego projektu nie wprowadzają istotnych zmian, a stanowią doprecyzowanie i doprowadzenie do spójności już obowiązujących regulacji zawartych w uchwale zmienianej.

Z uwagi na powyższe, rekomenduje się podjęcie uchwały zgodnie z przedłożonym projektem.