

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ZASAD WYNAJMOVANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CIESZYN

Zgodnie art. 21 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 Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Doświadczenia płynące z udziału w sieci Miast Dostępnych Mieszkań w ramach 3 edycji Partnerskiej Inicjatyw Miast oraz uwagi jakie nadzór prawny Wojewody Śląskiego oraz Wojewódzki Sąd Administracyjny prezentowały co do dotychczasowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn, pozwoliły na przygotowanie uchwały w nowym brzmieniu. Do najistotniejszych zmian wprowadzonych w proponowanym do uchwalenia projekcie należą:

1. Rezygnacja z obowiązku zamieszkiwania 10 lat w Cieszynie przed złożeniem wniosku.
2. Zmiana widełek dochodowych uprawniających do ubiegania się o lokal z gminnego zasobu, przy zachowaniu odniesienia do najniższej emerytury

		Uchwała z 2019 r.	Projekt uchwały z 2025 r.
najem na czas nieoznaczony	osoby samotne	150% - 250 %	130% - 300%
	rodziny	100 % - 180%	80% - 220%
najem socjalny	osoby samotne	50% - 150%	0 - 130%
	rodziny	30% - 100%	0 - 80%

3. O obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek będą mogli występować najemcy którzy nie pobierają dodatku mieszkaniowego.
4. Wprowadzono nowe kategorie osób, którym przysługiwać będzie pierwszeństwo zawarcia umowy tj. wg kolejności
 - a) osoby, które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej
 - b) osoby, które zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia,
 - c) osoby, które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą
 - d) osoby, które zostały objęte prawomocnym wyrokiem stwierdzającym popełnienie wobec wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem przestępstwa przez osobę wspólnie z nimi zamieszkującą, a także, gdy w rodzinie wnioskodawcy uruchomiona została procedura „Niebieskiej Karty”
 - e) osoby, wobec których Rada Miejska Cieszyna w drodze uchwały podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia zgodnie z ustawą o repatriacji.
5. Rozszerzono katalog przypadków umożliwiających się o ubieganie się o zamianę zajmowanego lokalu o sytuację gdy lokal nie spełnia zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych takich jak brak podłączenia wody do lokalu, brak dostępu do WC w lokalu, brak łazienki w lokalu, poziom podłogi usytuowany poniżej poziomu terenu.
6. Wprowadzono możliwość wskazania 2 lokali zamiennych w sytuacji, gdy najemcy zajmują lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² i rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.
7. Lista oczekujących tworzona będzie w oparciu o system kwalifikacji punktowej. O pozycji na danej liście decyduje liczba uzyskanych punktów. Tabela punktowa zawiera zarówno

punkty dodatnie np. za prace na terenie Cieszyna, posiadanie dzieci, warunki zdrowotne czy niepełnosprawność, ale również punkty ujemne np. za wcześniejsze eksmisje, zaległości czy też dobrowolne zbycie prawa własności do własnej nieruchomości.

8. Wprowadzono „automatyczną” weryfikację osób ujętych na liście uprawnionych do zawarcia umowy najmu.
9. Wprowadzono „procedurę” skreślania z listy oczekujących. Każdorazowo przed skreśleniem z listy osób oczekujących wynajmujący umożliwi wnioskodawcy wypowiedzenie się i złożenie wyjaśnień. Wnioskodawca zostanie pisemnie powiadomiony o wykreśleniu z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z podaniem podstawy wykreślenia. W terminie 14 dni od odbioru powiadomienia wnioskodawcy przysługiwać będzie odwołanie do Komisji Społecznej.
10. Doprecyzowano warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych.

Efektom wprowadzenia powyższych zapisów będzie niewątpliwie umożliwienie ubiegania się o lokal komunalny większej liczbie osób. Niemniej jednak należy zaznaczyć, że wzrost liczby zainteresowanych skutkować będzie wydłużeniem czasu oczekiwania na tejże liście.