

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 2023 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy – Miasta Stargard oraz pomieszczeń tymczasowych.**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XIX/221/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard oraz pomieszczeń tymczasowych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4293, z 2021 r. poz. 2797 i 4022 oraz z 2022 r. poz. 4867) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2:

a) pkt 13 otrzymuje brzmienie:

„13) mieszkalnictwie wspieranym – należy przez to rozumieć:

a) mieszkania, o których mowa w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;

b) stargardzkie mieszkania wspierane wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami, przez które należy rozumieć lokale realizowane przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o., w oparciu o zasób komunalny Miasta i w budynkach mieszkalnych wybudowanych zazwyczaj przy współudziale finansowym Miasta, w szczególności w ramach programu „Potrzebny Dom”, służące jako forma pomocy udzielanej osobom zamieszkującym w tych lokalach, pod opieką specjalistów przygotowujących je do samodzielności, które w szczególności ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu i w środowisku w integracji ze społecznością lokalną lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę; mieszkania mogą mieć formę mieszkania docelowego, wynajętego na czas nieoznaczony lub mieszkania przejściowego treningowego, wynajętego na czas oznaczony, zwanego inkubatorem; w szczególności jest to realizacja mieszkań:

- dla osób niepełnosprawnych – podprogram „Bez Barrier”,

- dla osób w wieku 55+ – podprogram „Nie Sami”,

- dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej – podprogram „Na Start”,

- dla osób bezdomnych opuszczających schroniska, w których przeszli proces reintegracji społecznej i zawodowej - podprogram "Od Nowa",

- dla osób wychowujących czworo lub więcej dzieci, a w szczególnych sytuacjach dla osób wychowujących troje dzieci – podprogram „Duża Rodzina”,

- wytnieniowych – będących formą wsparcia członków rodzin lub opiekunów sprawujących bezpośrednią opiekę nad osobami z niepełnosprawnością;”,

b) pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) dochódzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, przy czym do dochodu wlicza się:

a) zasiłek rodzinny,

b) dodatki do zasiłku rodzinnego z tytułu:

- kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego,
- opieki nad dzieckiem w okresie korzystania z urlopu wychowawczego,
- samotnego wychowywania dziecka,
- wychowywania dziecka w rodzinie wielodzietnej,
- podjęcia przez dziecko nauki w szkole poza miejscem zamieszkania,

c) zasiłek pielęgnacyjny,

d) świadczenie pielęgnacyjne,

e) specjalny zasiłek opiekuńczy,

f) świadczenie rodzicielskie,

g) dodatek pielęgnacyjny,

h) świadczenie uzupełniające dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji,

i) zasiłek dla opiekuna;”;

2) w § 8:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę, jeżeli kosztorysowa wartość niezbędnych do wykonania prac przekracza kwotę 10.000 zł, podawany będzie do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie w siedzibie Miasta i wynajmującego nie więcej niż dwa razy każdorazowo na okres 14 dni, chyba że wynajmujący uzna za zasadne wykonanie remontu na koszt Miasta.”,

b) po ust. 8 dodaje się ust. 9-14 w brzmieniu:

„9. W przypadku braku osób chętnych do wykonania remontu na własny koszt spośród osób wymienionych w ust. 4, po dwukrotnym ujęciu lokalu w wykazie lokali przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę, wynajmujący publikuje na swojej stronie internetowej wykaz stały lokali do remontu na koszt przyszłego najemcy przez okres 1 miesiąca.

10. Osoby będące członkami stargardzkiej wspólnoty samorządowej, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, zainteresowane przydziałem lokalu ujętego w wykazie stałym, o którym mowa w ust. 9, mogą zgłaszać wnioski o jego przydział w okresie wywieszenia wykazu.

11. Dochód miesięczny w gospodarstwie domowym wnioskodawcy ubiegającego się o najem lokalu ujętego wykazie stałym lokali do remontu na koszt przyszłego najemcy, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie może przekroczyć wysokości:

- 1) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- 3) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- 4) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- 5) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
 - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.

12. Wynajmujący będzie dokonywał na podstawie art. 21c ust. 1 ustawy weryfikacji spełniania przez najemców wysokości dochodu, uzasadniającej oddanie w najem lokalu ujętego w wykazie stałym lokali do remontu na koszt przyszłego najemcy określonej w ust. 11.

13. Potwierdzenie spełnienia warunków wymienionych w ust. 10 i 11 następuje w oparciu o dokumenty, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 1-5 oraz protokół, o którym mowa w § 19 ust. 2.

14. Wnioski podlegają ocenie punktowej według kryteriów określonych w załączniku Nr 1 do uchwały. W przypadku równej ilości punktów lokal wskazuje się gospodarstwu domowemu o większej liczbie członków gospodarstwa domowego, a w przypadku gospodarstw domowych o tej samej liczbie osób, o przydziale decyduje data złożenia wniosku.”;

3) w § 11 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, średnio miesięcznie w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, powinna zawierać się w granicach:

1) w gospodarstwie domowym 1-osobowym: powyżej 90% do 165% najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie domowym 2-osobowym: powyżej 45% do 115% najniższej emerytury;

3) w gospodarstwie domowym 3-osobowym: powyżej 45% do 110% najniższej emerytury;

4) w gospodarstwie domowym 4-osobowym: powyżej 45% do 100% najniższej emerytury;

5) w gospodarstwie domowym 5-osobowym: powyżej 45% do 90% najniższej emerytury;

6) w gospodarstwie domowym 6-osobowym i większym: powyżej 45% do 85% najniższej emerytury

- przy czym w gospodarstwie domowym, w skład którego wchodzi osoba dorosła o znacznym stopniu niepełnosprawności, potwierdzonym orzeczeniem lub osoba do 16. roku życia dysponująca orzeczeniem o niepełnosprawności, dochód zwiększa się o 25%.”;

4) w § 13 w pkt 1 wyrazy „będzie zamieszkiwać” zastępuje się wyrazem „zamieszkuje”;

5) użyte w § 15 w ust. 7, w § 21 w ust. 1 w pkt 2, w § 25 w ust. 1, w § 30 w ust. 1 w pkt 2 oraz w § 41 w ust. 1 i 4 w różnej liczbie i różnym przypadku wyrazy „mieszkanie wspomagane” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i przypadku wyrazami „mieszkanie wspierane”;

6) w § 18:

a) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Lokale 1-pokojowe, bez względu na ich powierzchnię, należy wskazywać gospodarstwom domowym 1- i 2-osobowym, z zastrzeżeniem ust. 11. Jeżeli lokal nie zostanie przyjęty przez osoby ujęte w grupach gospodarstw 1- i 2-osobowych, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań może wskazać ten lokal rodzinom o większej liczbie osób, przy zachowaniu normatywu powierzchni, o którym mowa w ust. 3.”,

b) po ust. 10 dodaje ust. 11 w brzmieniu:

„11. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu 1-pokojowego przez gospodarstwa domowe 2-osobowe składające się z:

1) rodzica samotnie wychowującego dziecko do 18. roku życia lub tworzącego gospodarstwo domowe z dorosłym dzieckiem,

2) osób pełnoletnich będących rodzeństwem,

3) osoby dorosłej opiekującej się dorosłą osobą niepełnosprawną, z którą ubiega się o lokal,

- pomija się te gospodarstwa przy wskazywaniu lokali 1-pokojowych do czasu pozyskania lokalu 2-pokojowego.”;

7) w § 19 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu na czas nieoznaczony do zasiedlenia Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań sprawdzi:

1) czy wysokość dochodów tej osoby, w okresie 3 miesięcy poprzedzających wskazanie lokalu, mieści się w granicach określonych w § 11; jeżeli nie ma możliwości sprawdzenia tego warunku, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15;

2) czy osoba ta lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, jeżeli były najemcami lub użytkownikami lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokalu pozyskanego, nie posiadają zaległości w stosunku do Miasta w opłatach za używanie tego lokalu; w przypadku:

a) stwierdzenia zaległości – osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu na czas nieoznaczony do czasu weryfikacji, o której mowa w § 15;

b) braku zaległości – przydział lokalu na czas nieoznaczony nie może nastąpić, jeżeli uregulowanie zaległości było wynikiem ich całkowitego umorzenia w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę wskazania lokalu; w takim przypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu upływu ww. okresu;

3) czy osoba ta spełnia warunki określone w § 3 ust. 1 pkt 1.”;

8) w § 22 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, osoba, która ubiega się o nawiązanie najmu nie może posiadać zaległości w stosunku do Miasta z tytułu opłat za używanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokalu pozyskanego.”;

9) w § 32 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Jeżeli najemca lokalu wynajętego w ramach najmu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 24, a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 12 ust. 1, wynajmujący, na jego wniosek, złożony za pośrednictwem Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań może zawrzeć z najemcą umowę najmu na czas nieoznaczony. Mają wówczas zastosowanie postanowienia § 47.”;

10) w § 38:

a) w ust. 2:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) znaczny stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności lub ukończenie 60. roku życia i potwierdzona zaświadczeniem lekarza ciężka choroba przewlekła, utrudniające korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;”;

- pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) na wniosek najemcy w celu poprawy warunków mieszkaniowych na lokal pozyskany lub lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni lub w instalację ogrzewania gazowego;”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wysokość dochodu, w okresie 3 miesięcy poprzedzających wskazanie lokalu, w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym najemcy w przypadku zamiany, o której mowa w ust. 2 pkt 7, nie może być niższa niż 90% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 1-osobowym i 45% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym, przy czym dochodu tego nie mogą stanowić wyłącznie świadczenia wypłacane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.”;

11) w załączniku Nr 1 do uchwały:

a) w lp. 1 w pkt 9 w pozycji "Uwagi" wyrazy "w mieszkaniach chronionych lub wspomaganych" zastępuje się wyrazami "w mieszkaniach, o których mowa w § 2 pkt 13 uchwały",

b) lp. 5 otrzymuje brzmienie:

”

5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca opuszczający całodobową placówkę opiekuńczo-wychowawczą, w tym mieszkanie rodzinkowe, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii lub młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zapewniający całodobową opiekę lub osoba opuszczająca mieszkanie wspierane zrealizowane w ramach I etapu programu „Na Start” lub rodzinę zastępczą, przez okres nie dłuższy niż do 5 lat od daty opuszczenia ww. placówki, mieszkania wspieranego lub rodziny zastępczej	300	Informacja odpowiedniej placówki
----	-------------------------------------	---	-----	----------------------------------

”;

12) w załączniku Nr 2 do uchwały:

- a) w lp. 1 w pkt 9 w pozycji "Uwagi" wyrazy "w mieszkaniach chronionych lub wspomaganych" zastępuje się wyrazami "w mieszkaniach, o których mowa w § 2 pkt 13 uchwały",
- b) lp. 5 otrzymuje brzmienie:

5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca opuszczający całodobową placówkę opiekuńczo-wychowawczą, w tym mieszkanie rodzinkowe, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii lub młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zapewniający całodobową opiekę lub osoba opuszczająca mieszkanie wspierane zrealizowane w ramach I etapu programu „Na Start” lub rodzinę zastępczą, przez okres nie dłuższy niż do 5 lat od daty opuszczenia ww. placówki, mieszkania wspieranego lub rodziny zastępczej	300	Informacja odpowiedniej placówki
----	-------------------------------------	---	-----	----------------------------------

”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 3. 1. Konsultację społeczną projektu listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony w 2024 roku i projektu listy osób uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego w 2024 roku, o której mowa w § 16 ust. 1 i § 26 ust. 1 uchwały Nr XIX/221/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard oraz pomieszczeń tymczasowych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4293, z 2021 r. poz. 2797 i 4022 oraz z 2022 r. poz. 4867), przeprowadza się w okresie od 1 do 30 listopada 2023 roku.

2. Skargi, wnioski i odwołania do projektów list, o których mowa w ust. 1, w 2023 roku Komisja Mieszkaniowa rozpatruje do 15 grudnia 2023 roku.

§ 4. W stosunku do osób, z którymi zawierane będą umowy najmu w 2023 roku, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Opinia Nr 65/2023
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Grzegorz Polak

Strona 5

UZASADNIENIE

Proponuje się wprowadzenie zmian do uchwały Nr XIX/221/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasto Stargard oraz pomieszczeń tymczasowych.

28 lipca 2023 r. uchwalono ustawę o zmianie ustawy o pomocy społecznej oraz niektórych innych ustaw, która wejdzie w życie 2 miesiące po jej publikacji w Dzienniku Ustaw. Ustawa ta dotyczy m. in. wprowadzenia zmian w zakresie zastąpienia mieszkań chronionych, które przeznaczone są w szczególności dla osób niepełnosprawnych, mieszkaniami treningowymi i wspomaganyymi. Są formą pomocy społecznej przyznawaną na podstawie decyzji administracyjnej. Natomiast realizowane w Stargardzie mieszkalnictwo wspomagane nie spełnia kryteriów, określonych w zmienianej ustawie o pomocy społecznej. Proponuje się zatem zmianę nazewnictwa „mieszkalnictwa wspomagane” i zastąpienie go nazwą „mieszkalnictwo wspierane” (§ 1 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały zmieniającej § 2 pkt 13 uchwały zmienianej), a także wprowadzenie „mieszkań wspieranych” w miejsce dotychczasowych „mieszkań wspomaganych” (§ 1 pkt 5 niniejszej uchwały zmieniającej wyrazy użyte w § 15 w ust. 7, w § 21 w ust. 1 w pkt 2, w § 25 w ust. 1, w § 30 w ust. 1 w pkt 2, w § 41 w ust. 1 i 4 uchwały zmienianej oraz § 1 pkt 11 i 12 niniejszej uchwały zmieniającej wyrazy użyte w załącznikach nr 1 i 2 do uchwały w lp. 1 w pkt 9 i w lp. 5).

W ramach programu „Potrzebny Dom” od 2022 r. realizowany jest kolejny podprogram mieszkań wspieranych – „Duża Rodzina”, w ramach którego mieszkania z zasobu Gminy – Miasto Stargard przeznaczone są dla rodzin wychowujących czworo lub więcej dzieci, a w szczególnych sytuacjach – również dla rodzin wychowujących troje dzieci. Natomiast w 2023 r. w mieszkaniowym zasobie Miasta utworzono mieszkanie wytchnieniowe, przeznaczone do krótkookresowego pobytu dziennego lub całodobowego oraz do zapewnienia wsparcia w sprawowaniu bezpośredniej opieki dla osób zamieszkujących we wspólnym gospodarstwie domowym z osobą niepełnosprawną i sprawujących nad nią całodobową opiekę. Proponuje się zatem rozszerzenie definicji mieszkalnictwa wspieranego o mieszkania dla dużych rodzin i mieszkania wytchnieniowe (§ 1 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały zmieniającej brzmienie § 2 pkt 13 uchwały zmienianej).

Wprowadza się zmianę definicji dochodu (§ 1 pkt 1 lit. b zmieniającej brzmienie § 2 pkt 14 uchwały zmienianej), rozszerzając katalog świadczeń uwzględnianych przy obliczaniu wysokości dochodu uprawniającego do najmu lokali komunalnych, jak też przy zamianach lokali przez dotychczasowych najemców, o świadczenia opiekuńcze (tj. świadczenie pielęgnacyjne, specjalny zasiłek opiekuńczy i zasiłek pielęgnacyjny), świadczenie rodzicielskie, dodatek pielęgnacyjny, świadczenie uzupełniające dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji, zasiłek dla opiekuna, a także wymienione w zmienianym przepisie dodatki do zasiłku rodzinnego. Pozwoli to wziąć pod uwagę faktyczne środki finansowe, jakimi dysponują rodziny.

Proponuje się zmianę w zasadach oddawania w najem lokali do samodzielnego remontu. Jeżeli kosztorysowa wartość niezbędnych do wykonania prac remontowych przekracza kwotę 10.000 zł, Stargardzkie TBS Sp. z o. o. umieszcza lokal w wykazie lokali przeznaczonych do samodzielnego remontu przez najemcę. Ze względu na to, że gminy mają możliwość pozyskiwania wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat na remont lokali komunalnych, proponuje się zmianę brzmienia § 8 ust. 2 uchwały (§ 1 pkt 2 lit. a uchwały zmieniającej). W przypadku gdy istnieje możliwość wykonania remontu na koszt Miasta, zgodnie z nowym zapisem wynajmujący nie będzie zobligowany do ujęcia lokalu w wykazie lokali przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę.

Ponadto z uwagi na trudności w znalezieniu osób chętnych do samodzielnego wykonania remontu, w przypadku lokali wymagających dużego zakresu prac, proponuje się rozszerzenie kręgu osób uprawnionych do najmu lokali do samodzielnego remontu. Obecnie o taki lokal mogą się ubiegać osoby ujęte na liście uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony, ujęte w rejestrze zamian z urzędu oraz w wykazie osób uprawnionych do przydziału lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Miasta. Jeżeli lokal dwukrotnie umieszczony w wykazie lokali do samodzielnego remontu, nie zostanie wynajęty, wówczas, zgodnie z propozycją przedstawioną w § 1 pkt 2 niniejszej uchwały (poprzez dodanie w § 8 zmienianej uchwały ust. 9-14), umożliwia się ubieganie o takie mieszkania również osobom, które nie są ujęte na ww. listach. Osoby te muszą spełnić następujące warunki: nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkują na terenie miasta, a wysokość ich dochodu mieści się w granicach określonych w art. 7a ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 788 i 1463). Jest to dochód wyższy niż uprawniający do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, jednak jest to kryterium niższe niż uprawniające do przydziału lokalu w towarzystwach budownictwa społecznego, gdyż skierowane jest do osób mniej zamożnych.

W § 1 pkt 3 niniejszej uchwały (zmieniającym brzmienie § 11 ust. 1 uchwały zmienianej) zaproponowano zmianę, umożliwiającą zwiększenie o 25% wysokości dochodu uprawniającej do przydziału lokalu gospodarstwu domowemu, w skład którego wchodzi osoba dorosła o znacznym stopniu niepełnosprawności, potwierdzonym orzeczeniem lub osoba do 16. roku życia dysponująca orzeczeniem o niepełnosprawności. Wzięto pod uwagę zwiększone wydatki tych rodzin związane z kosztami leczenia i rehabilitacji.

W § 1 pkt 4 niniejszej uchwały (zmieniającym wyrazy „będzie zamieszkiwać” na wyraz „zamieszkuje” w § 13 w pkt 1 uchwały zmienianej) zaproponowano zmianę dotyczącą sposobu obliczania tzw. przegęszczenia, który jest jednym z warunków kwalifikujących wnioskodawcę do poprawy warunków mieszkaniowych, tj. umożliwiającym ubieganie się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta. Przegęszczenie ma miejsce, wówczas gdy łączna powierzchnia pokoi przypadająca na osobę w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy nie przekracza 5 m². Obecnie obowiązujący przepis stanowi, że jeśli w lokalu, o który ubiega się wnioskodawca, będzie zamieszkiwała osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim

lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w odrębnym pokoju (wnioskodawca lub osoba zgłoszona przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkiwania), wówczas obliczając przegęszczenie, odejmuje się od powierzchni pokoi 15 m². Jednak należy uwzględnić, że jeżeli taka osoba z niepełnosprawnością zamieszkuje w lokalu wraz z wnioskodawcą, to niezależnie od tego, czy wraz z wnioskodawcą ubiega się o przydział lokalu komunalnego, warunki w obecnym miejscu zamieszkania są szczególnie trudne. Dlatego też zaproponowano odpowiednią zmianę przepisu, która uwzględni tę uciążliwość.

Przy przydziale lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta uwzględnia się normatyw powierzchni pokoi przypadającej na osoby zgłoszone do zamieszkania, który wynosi od 12 do 20 m² w gospodarstwie 1-osobowym i od 7 do 10 m² na osobę w gospodarstwie wieloosobowym. Oznacza to, że w przypadku gospodarstw 1-osobowych najczęściej wskazywane są lokale 1-pokojowe. W § 1 w pkt 6 niniejszej uchwały (zmieniającym brzmienie § 18 ust. 10 uchwały zmienianej i dodający w § 18 ust. 11) proponuje się, aby wymienionym w tym przepisie gospodarstwom 2-osobowym, które nie są zainteresowane lokalem 1-pokojowym, wskazywać wyłącznie lokale 2-pokojowe. Propozycja ta dotyczy gospodarstw składających się z rodzica samotnie wychowującego dziecko do 18. roku życia lub tworzącego gospodarstwo domowe z dorosłym dzieckiem, osób pełnoletnich będących rodzeństwem lub osoby dorosłej opiekującej się dorosłą osobą niepełnosprawną, z którą ubiega się o lokal.

Uchwała o zasadach wynajmowania lokali określa minimalny dochód uprawniający do najmu lokalu wyposażonego w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni – w przypadku przydziału lokalu lub zamiany dotychczas zajmowanego lokalu. Z uwagi na wzrost kosztów ogrzewania, niezależnie od jego rodzaju (węgiel, drewno, gaz), nie ma uzasadnienia dalsze różnicowanie kryteriów dochodowych uprawniających do najmu lokali w zależności od rodzaju ogrzewania. Dlatego w § 1 w pkt 7 niniejszej uchwały (zmieniającym brzmienie § 19 ust. 1 pkt 1 uchwały zmienianej) oraz w § 1 w pkt 10 w lit. b niniejszej uchwały (zmieniającym brzmienie § 38 ust. 3 uchwały zmienianej) proponuje się rezygnację z dodatkowego progu dochodowego.

W przypadku weryfikowania sytuacji wnioskodawcy przed wskazaniem lokalu, sprawdzane jest, czy wnioskodawca, jeżeli był najemcą lub użytkownikiem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokalu pozyskanego, posiada zaległości w stosunku do Miasta w opłatach za używanie lokalu. Jeżeli takie zaległości występują, pomija się takiego wnioskodawcę przy wskazywaniu lokalu. Proponuje się, aby weryfikowanie zaległości dotyczyło nie tylko wnioskodawcy, ale również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania z wnioskodawcą – przepis § 1 pkt 7 niniejszej uchwały zmieniający brzmienie § 19 ust. 1 pkt 2 uchwały zmienianej.

Osoby, które ubiegają się o nawiązanie najmu w sytuacjach wymienionych w § 22 ust. 1 zmienianej uchwały (np. w przypadku opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę lub jego śmierci), nie powinny być obciążone

zaległościami w stosunku do Miasta z tytułu opłat czynszowych. Dlatego proponuje się wprowadzenie przepisu określonego w § 1 pkt 8 niniejszej uchwały (dodającego ust. 2a w § 22 uchwały zmienianej).

Zmieniana uchwała umożliwia, aby najemca lokalu wynajętego w ramach najmu socjalnego, który utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 24 (uprawnijącą do najmu socjalnego), a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 12 ust. 1 (dochód uprawniający do obniżki czynszu), zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie jest natomiast doprecyzowane, czy w takiej sytuacji osoba taka może posiadać zaległości z tytułu używania lokalu. Proponuje się zatem powiązanie tego przepisu z przepisami § 47 zmienianej uchwały, które precyzują możliwość ponownego nawiązania najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu. Z osobami tymi można ponownie nawiązać najem, o ile na lokalu nie ciąży zaległości, osoba spełnia odpowiednie kryteria dochodowe oraz wnosi bieżące opłaty związane z najmem lokalu w okresie ustalonym przez wynajmującego. Proponuje się zatem w § 1 w pkt 9 niniejszej uchwały (zmieniającym brzmienie § 32 ust. 3 uchwały zmienianej), aby te same wymagania dotyczyły osób, które z uwagi na wzrost dochodów nie mogą zawrzeć umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres, lecz wynajmujący może zawrzeć z nimi umowę najmu na czas nieoznaczony.

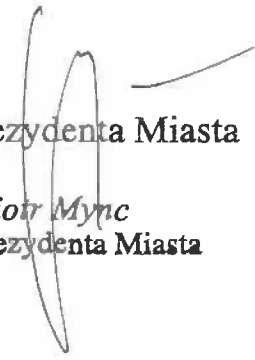
W § 1 w pkt 10 w lit. a niniejszej uchwały proponuje się poszerzenie możliwości dokonywania zamian lokali z urzędu przez dotychczasowych najemców.

Dotychczasowy zapis § 38 ust. 2 pkt 1 zmienianej uchwały umożliwił zamianę z urzędu, w przypadku gdy przesłanką jest znaczny stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, związanej z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności, utrudniający korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu. Ze względu na to, że nie wszystkie osoby starsze, o utrudnionym poruszaniu się, posiadają orzeczenie o niepełnosprawności, proponuje się dopisanie do tego przepisu osób w wieku powyżej 60. roku życia, dotkniętych ciężkimi chorobami przewlekłymi, potwierdzonymi zaświadczeniem od lekarza, utrudniającymi korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu (§ 1 pkt 10 lit. a tiret pierwsze niniejszej uchwały zmieniające brzmienie § 38 ust. 2 pkt 1 uchwały zmienianej).

Jednocześnie proponuje się rozszerzenie zapisu dotyczącego zamiany z urzędu związanej z chęcią poprawy warunków mieszkaniowych (§ 1 pkt 10 lit. a tiret drugie niniejszej uchwały zmieniające brzmienie § 38 ust. 2 pkt 7 uchwały zmienianej). Obecnie możliwe jest dokonanie takiej zamiany wyłącznie na lokal pozyskany, tj. wynajęty przez Miasto od innego właściciela. Proponuje się wprowadzenie możliwości zamiany również na lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta wyposażony w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni lub ogrzewanie gazowe. Zmiana jest podyktowana chęcią zwiększenia

zainteresowania zamianami najemców wnoszących opłaty na bieżąco, zajmujących lokale o niskim standardzie przy jednoczesnym zachowaniu regularności wpłat.

W § 1 w pkt 11 w lit. b i w pkt 12 w lit. b proponuje się doprecyzowanie sposobu naliczania preferencyjnych punktów dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodziny zastępcze lub mieszkania wspierane zrealizowane w ramach I etapu programu „Na Start”. W regulaminach przyznawania punktów, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały, proponuje się zapis, który stanowi, że 300 punktów przyznawane jest wnioskodawcy w okresie nie dłuższym niż do 5 lat od daty opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej, lub mieszkania wspieranego.



Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mynic
Z-ca Prezydenta Miasta

