

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa

Konieczność podjęcia nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa wynika z istotnych zmian wprowadzonych 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 2019 r. poz. 1182 i 1309), której zapisy obowiązują od dnia 21 kwietnia 2019 r. Zgodnie z ustawą nowelizującą gminy zostały zobligowane do dostosowania prawa lokalnego w terminie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia obowiązywania ustawy.

Dotychczas realizację zadań, w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności zapewniania lokali socjalnych i zamiennych w wypadkach przewidzianych w ustawie oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach nałożonych na gminy ustawowo, umożliwiała podjęta przez Radę Miejską w Tarnowie Uchwała Nr XXXIV/452/2009 z dnia 19 marca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa /Dz. U. Woj. Małop. z 2014 r., poz. 3652 z późn. zm. /. W oparciu o zapisy ww. uchwały odbywa się wynajem wszystkich lokali wchodzących w skład zasobu Miasta, a uchwała określa zarówno kryteria uprawniające do przyznania lokali, jak i tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków.

Opracowany projekt nowej uchwały zawiera większość regulacji przyjętych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa i w zmianach dokonywanych w niej na przestrzeni lat, przy czym uwzględniono w nim niezbędne zapisy wprowadzone nowelizacją ustawy. Tym samym projekt nowej uchwały reguluje:

- zasady wynajmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- zasady wynajmu lokali zamiennych;
- warunki dokonywania zamiany lokali;
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- zasady postępowania w stosunku do osób przebywających w lokalach, do których utraciły tytuł prawny na skutek zwłoki z zapłata czynszu;
- obniżki czynszu;
- najem lokali w trybie szczególnym;
- wynajmowanie lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu takiego lokalu;
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Zgodnie z intencją ustawodawcy dodatkowo wprowadzono zapisy dotyczące w szczególności:

- warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- zasad przeprowadzania weryfikacji spełniania przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu, przy czym weryfikacja dotyczy umów najmu zawartych po 21 kwietnia 2019 r. Zapis ten umożliwia gminie podwyższenie wysokości czynszu wobec najemców przekraczających kryterium dochodowe zawarte w uchwale.

Z myślą o osobach niepełnosprawnych w projekcie uchwały dotyczącym warunków dokonywania zamian lokali dopuszcza się dokonanie przez Miasto zamiany na rzecz najemcy lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Miasta. Zamiana taka ma umożliwić osobie niepełnosprawnej zamieszkanie na parterze lub w budynku z dostępem do windy. Dotychczas zamiana w tym trybie dotyczyła niepełnosprawnych poruszających się wyłącznie na wózku inwalidzkim. Możliwa również będzie zamiana na rzecz najemcy lokalu na czas nieoznaczony o powierzchni pokoi mniejszej niż 6 m² przypadających na jedną osobę zamieszukującą, w wyniku której uzyska z zasobów Miasta lokal o większym metrażu.

Ponadto wprowadzono zapisy w zakresie wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy, które umożliwią również najemcom lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta ubieganie się o wynajem takiego lokalu. Zapisy te skierowane są do dwóch grup najemców. Pierwsza grupa to najemcy lokali w których na jedną osobę zamieszukującą przypada mniej niż 6 m² powierzchni pokoi. Natomiast druga grupa to najemcy lokali powyżej I kondygnacji ubiegający się o wynajem lokalu usytuowanego na parterze lub w budynku z dostępem do windy z uwagi na orzeczenie o niepełnosprawności m.in. z powodu upośledzenia narządu ruchu.

W konsekwencji wprowadzonych uregulowań zwiększy się krąg potencjalnych uprawnionych do lokali wynajmowanych w tym trybie.

Opracowując projekt nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa uwzględniono obecną sytuację mieszkaniową i społeczną wspólnoty samorządowej Miasta oraz oczekiwania osób zgłaszających swoje potrzeby mieszkaniowe.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za konieczne i zasadne.

Projekt zmian nie pociąga za sobą dodatkowych nakładów finansowych dla Gminy.

Tarnów, dnia 17 września 2019 r.