

Stowarzyszenie Razem dla Milanówka
ul. Piasta 12, lok. 5
05-822 Milanówek

Pieczęć organizacji pozarządowej

FORMULARZ ZGŁOSZENIA OPINII

Projekt uchwały w sprawie **ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek**

Termin zgłaszania opinii do projektu uchwały: od 28.01.2015 r. do 5.02.2015 r.

Nazwa organizacji wnoszącej opinię: Stowarzyszenie „Razem dla Milanówka”

Opinie/uwagi/propozycje zmian zapisów:

§ 3.

ust.1

4) zwłokę w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu,

- powinno być określone iż chodzi o co najmniej 2 pełne okresy płatności

6) niezamieszkiwanie najemcy w najmowanym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,

stosunek najmu może zostać ponownie nawiązany po ustaniu przyczyn będących podstawą wypowiedzenia, na wniosek byłego najemcy, jednakże nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy liczonych od dnia ustania przyczyn. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Milanówka może na wniosek byłego najemcy skrócić wymagany okres

- okres 12 miesięcy niezamieszkiwania będzie bardzo trudno udowodnić, gdyż lokator łatwo będzie w stanie wykazać, iż okres niezamieszkiwania został przerwany.

- dodać:

pkt 7. W przypadku wprowadzenia w błąd wynajmującego co do spełnienia przez najemcę kryteriów do ubiegania się o najem lokali z zasobu gminy.

ust.4. Burmistrz Miasta Milanówka wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek lokale, które po opróżnieniu oddawane będą w najem jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

-pomieszczenia tymczasowe – nie zawsze są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi

6. W przypadku, w którym sytuacja finansowa najemcy lokalu socjalnego ubiegającego się o najem na kolejny okres nie uprawnia go do ponownego wstąpienia w stosunek najmu lokalu socjalnego, Burmistrz Miasta Milanówka może podjąć decyzję o przekwalifikowaniu lokalu socjalnego na lokal mieszkalny lub najemca zostanie przeniesiony do lokalu mieszkalnego.

- z zastrzeżeniem spełnienia kryteriów do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4.

Mieszkaniowy zasób gminy Milanówek przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych:

2) osób bezdomnych, które posiadały ostatnie zameldowanie na terenie gminy Milanówek przez okres co najmniej 10 lat.

3) osób mieszkających na terenie gminy Milanówek bez zameldowania przez okres co najmniej 10 ostatnich lat, liczonych do dnia złożenia wniosku o najem mieszkania.

- możliwość określania przez gminy w zasadach wynajmowania lokali komunalnych warunku zamieszkiwania na terenie gminy przez określony czas (z reguły kilku lat) ale jedynie jako kryterium pierwszeństwa. Skoro dana osoba zamieszkuje już na obszarze gminy to przyznanie jej pierwszeństwa nie będzie kolidowało z konstytucyjną zasadą równości określoną w art. 32 ustawy zasadniczej. Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego wskazuje, że zasada równości wobec prawa nie ma charakteru absolutnego; powinna być rozumiana jako nakaz równego traktowania podmiotów, które charakteryzują się pewną istotną cechą wspólną, która stanowi kryterium wyróżnienia takiej grupy (por. wyrok TK z dnia 21 lutego 2006 r., sygn. akt K 1/05 OTK ZU nr 2/A/2006, poz. 18 i powołane tam orzecznictwo). W opisywanej sytuacji skoro ustawodawca pozwolił na określenie grupy, której przysługuje pierwszeństwo oznacza to, że istnieje ustawowa przesłanka do podzielenia osób ubiegających się o najem mieszkania komunalnego. Jest to zróżnicowanie w sposób uzasadniony, według precyzyjnie określonych kryteriów. Osoby które zamieszkują na terenie gminy krócej nie zostaną bowiem pozbawione możliwości uzyskania pomocy mieszkaniowej z zasobu publicznego, ale stanie się to w drugiej kolejności.

§ 5.

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom nie posiadającym tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, w którym mogą zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z wnioskodawcą) i spełniającym kryterium dochodowe oraz jeden z poniższych warunków:

4) zamieszkują w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania remontu wymagającego opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do innego lokalu,

- norma z pkt 4 w naszej ocenie zawarta jest w pkt 2

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Milanówek mogą również być wynajmowane osobom, nie posiadającym tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, w którym mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z wnioskodawcą) oraz:

- konstrukcja legislacyjna ust.1 i ust. 2 wymaga zmiany. Dodatkowo zasady przyjęte w ust. 2 powinny dotyczyć zasad ogólnych a nie zasady pierwszeństwa. Także zapis "mogą również być wynajmowane osobom" jest nieprecyzyjny i wymaga ustalenia że słowo również dotyczy zasady pierwszeństwa najmu a nie odstępowania od zasady wynajmowania lokali komunalnych osobom posiadającym tytuł prawny do innego lokalu

Ponadto taka konstrukcja umożliwi rodzinie z kawalerką i trójką dzieci otrzymanie lokalu komunalnego bez konieczności zbycia posiadanego lokalu mieszkalnego

1) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zajmują lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,

- taki zapis umożliwi łatwe zmiany powierzchni pokoju np. poprzez montaż aneksu kuchennego lub infrastruktury sanitarnej w pokoju. Zapis powinien mówić o powierzchni mieszkalnej. Brak def. pokoju zarówno w ustawie skąd została zaczerpnięta oraz w uchwale. Można rozważyć wykorzystanie pojęcia powierzchni mieszkalnej

2) pozostały w lokalu po ustaniu stosunku najmu w związku ze śmiercią najemcy, a mieszkali w tym lokalu z byłym najemcą prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 3 lat, a nie są uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa.

- rozwiązanie, które rozwiązuje istotny problem społeczny związany z pozostaniem w lokalu osób bliskich najemcy

3. Poza kolejnością określoną w ust. 1 i 2 mogą być zawierane umowy najmu gdy najem następuje w związku z wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie lokalu.

- nie zrozumiałe jest to, co autor miał na myśli chyba tu również chodziło o zasadę pierwszeństwa. Tylko taki zapis sugeruje, iż takie umowy zawierane są na zasadach ogólnych. Należy również zwrócić uwagę, iż dostarczenie wynajmującemu takiego lokalu jest absolutnie priorytetowe, gdyż rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą po stronie gminy.

§ 6.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub jego aktualizację nie przekraczał 90 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 120 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

- lokale socjalne oddawane są w najem dla dwóch grup uprawnionych tj. osób o szczególnie niskich dochodach oraz do realizacji wyroków eksmisji gdzie sąd orzekł o takim uprawnieniu. Tym samym w uchwale powinno zostać ujęte, iż powyższe kryterium nie dotyczy tej grupy uprawnionych.

3. W szczególnych przypadkach Burmistrz Miasta Milanówka może skierować do zawarcia umowy najmu osoby, które nie spełniają kryteriów określonych w ust. 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu. Za szczególne przypadki uznaje się, m. in.:

- podjęcie takiej decyzji przez organ wykonawczy powinno zostać poprzedzone uzyskaniem opinii komisji mieszkaniowej. Przyjęcie klauzuli „szczególnych przypadków” daje zbyt dużą dowolność w działaniu organu i kontrola społeczna powinna być tu uwzględniona.

§ 7 Ust 5. Zamiana lokali musi zostać zaopiniowana przez społeczną komisję mieszkaniową.

§ 9.

2. W przypadku braku osób spełniających kryteria określone w ust. 1 lub w przypadku odmowy przyjęcia oferty najmu takiego lokalu przez osoby uprawnione, lokal przeznacza się do wynajmu w drodze publicznego przetargu nieograniczonego, za zapłatą czynszu wolnego, przy czym stawka wywoławcza powinna zostać określona na poziomie odpowiadającym 200 % aktualnie obowiązującej stawki czynszu wyliczonego dla danego lokalu. Przetarg odbywa się ustnie, a licytacji podlega stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

- umowa najmu takiego lokalu powinna być zawarta na czas oznaczony, gdyż może być potrzebny w przypadku pojawienia się zapotrzebowania dla rodziny spełniającej kryteria uzyskania lokalu komunalnego.

§ 10.

7. Wnioski ocenione wpisuje się do odpowiedniego rejestru. Tworzy się rejestry dla poszczególnych kategorii wniosków:

- powinien zostać stworzony rejestr lokali pozostających w zasobie gminy wraz z tytułem prawnym do tego lokalu i ujawniony w BIP. Wiedza mieszkańców o majątku gminy nie powinna pozostawać tajna.

Milanówek, dnia 05.lutego 2015 r.

Ewa Januszewska
prezes Stowarzyszenia Razem dla Milanówka
Imię i nazwisko osoby zgłaszającej opinię,
uprawnionej statutowo do reprezentowania
organizacji pozarządowej lub upoważnionej
w tym celu

Uwaga!

Formularz zgłoszenia opinii należy przesłać na adres Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, ul. Spacerowa 4, 05 – 822 Milanówek, złożyć osobiście lub przesłać dokument za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: sekretariat@zgkim-milanowek.pl