Milanówek, dnia 11.02.2015 r.

WYNIKI KONSULTACJI

W konsultacjach projektu uchwały Rady Miasta Milanówka **w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek** przeprowadzonych z organizacjami pozarządowymi w terminie od dnia 28 stycznia 2015 r. do dnia 5 lutego 2015 r. wzięła udział 1 organizacja pozarządowa, która wyraziła swoją opinię, tj.

- **Stowarzyszenie Razem dla Milanówka.**

Pełną treść opinii zgłoszonej przez organizację publikujemy w załączeniu.

Poniżej przedstawiamy zestawienie zgłoszonych uwag i opinii wraz z propozycjami zmian w konsultowanym akcie prawnym:

Przedstawienie zgłoszonych uwag i opinii z przeprowadzonych konsultacji społecznych wraz ze zgłoszonymi propozycjami zmian w konsultowanym akcie prawnym dot. projektu uchwały Rady Miasta Milanówka w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek.

L.p.	Nazwa organizacji wnoszącej opinię	Opinia organizacji	Ewentualna propozycja zmian w konsultowanym akcie prawnym
1.	**Stowarzyszenie Razem dla Milanówka**	**§ 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**	Nie uwzględniono. Paragraf 3 ust. 3 pkt 4 projektu aktu stanowi, iż „w przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego przez gminę Milanówek z przyczyn leżących po stronie najemcy, do których zalicza się: zwłokę w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu," - możliwość rozwiązania umowy najmu z powodu zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu została uregulowana w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

			lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Artykuł 11 ust. 2 pkt 3 cyt. wyżej ustawy wskazuje, że właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Dlatego też nie jest zasadnym wskazywanie w uchwale co najmniej 2 pełnych okresów płatności, ponieważ nie będzie to zgodne z ustawą.
		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.**	Nie uwzględniono. Punkt 6. Udowodnienie niezamieszkiwania najemcy w najmowanym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy leży po stronie wynajmującego i niewątpliwie jest to bardzo trudne. Jednakże ustawodawca w art. 11 ust. 3 pkt 1 w/w ustawy wskazuje możliwość rozwiązania najmu w takiej sytuacji przy zachowaniu sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Najemca w okresie wypowiedzenia ma możliwość udowodnienia wynajmującemu, że okres niezamieszkiwania w lokalu został przerwany. W przypadku braku zgody stron, co do faktów władnym do rozstrzygnięcia sporu jest sąd. Jeżeli orzeczenie sądu będzie korzystne dla wynajmującego, czyli zostanie stwierdzone, że nastąpiło rozwiązanie stosunku najmu to umowę najmu można będzie zawrzeć po ustaniu przyczyn, czyli po ponownym zamieszkaniu w lokalu, jednakże nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy liczonych od dnia ustania przyczyn. Uwaga. Zostaną ustalone w odrębnym akcie procedury związane z postępowaniem w sprawach o udokumentowanie okresu niezamieszkiwania najemcy w najmowanym lokalu w formie zarządzenia Burmistrza Miasta Milanówka.
		- dodać: **pkt 7. W przypadku wprowadzenia w błąd wynajmującego co do spełnienia przez najemcę kryteriów do ubiegania się o najem lokali z zasobu gminy.**	Nie uwzględniono. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie przewiduje możliwości rozwiązania umowy najmu z powodu wprowadzenia w błąd

			wynajmującego, co do spełnienia przez najemcę kryteriów przy ubieganiu się o najem z zasobu gminy. Tym samym brak jest podstaw do wprowadzenia tego rodzaju zapisu do projektu uchwały. Ewentualnie można rozważyć, że tego rodzaju przypadek należy rozpatrywać w kategoriach art. 286 Kk – kto w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadza inną osobę do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem za pomocą wprowadzenia jej w błąd (....). Jednakże niezbędna jest tu opinia prawna.
		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**	Zgodnie z definicją pomieszczenia tymczasowego zawartą w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez pomieszczenie tymczasowe należy rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m 2 powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane. Definicja ta nie wyklucza możliwości wskazania lokalu mieszkalnego o wyższym standardzie jako pomieszczenia tymczasowego lub dokonania podziału lokalu mieszkalnego na kilka pomieszczeń tymczasowych.
		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	Uwzględniono. Zasadnym jest uzupełnienie ust. 6 w § 3 o zapis sugerowany przez organizację, w następującym brzmieniu: „6.W przypadku, w którym sytuacja finansowa najemcy lokalu socjalnego

		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.**	ubiegającego się o najem na kolejny okres nie uprawnia go do ponownego wstąpienia w stosunek najmu lokalu socjalnego, a spełnia warunki do ubiegania się o przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek, Burmistrz Miasta Milanówka może podjąć decyzję o przekwalifikowaniu lokalu socjalnego na lokal mieszkalny lub najemca zostanie przeniesiony do lokalu mieszkalnego.".
		§ 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**	Uwzględniono. Opinia organizacji dot. § 4 jest zasadna. Dlatego też postanowienia zawarte w tym paragrafie należy umieścić w rozdziale II zasad, tj. w kryteriach wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego w następujący sposób: „7) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych i nie mają możliwości zamieszkania w domu rodzinnym pod warunkiem, że wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły do 28 roku życia, zaś ostatnim miejscem zameldowania przed umieszczeniem w domu dziecka, w rodzinie zastępczej była gmina Milanówek, 8) pozostają w bezdomności a posiadały ostatnie zameldowanie na terenie gminy Milanówek przez okres co najmniej 10 lat,"

		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**	Nie uwzględniono. W paragrafie 5 w ust. 1 pkt 2 i 4 nie są tożsame, ponieważ w pkt 2 określne są sytuacje przewidziane w art. 32 ustawy o ochronie praw lokatorów, ..., tj. W razie wypowiedzenia najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, najemcy opłacającemu w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa, do dnia 31 grudnia 2015 r., na właściwej gminie. (art. 11 ust. 2 pkt 4 – Nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4) w pkt 4 chodzi o sytuacje, w których zachodzi konieczność wykonania remontu lokalu komunalnego i podczas jego trwania lokal musi być opróżniony z uwagi na zakres remontu a nie ma potrzeby uzyskania nakazu opróżnienia. Po remoncie lokal ten jest nadal lokalem mieszkalnym.
		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)	Uwzględniono. 2.Konstrukcję legislacyjną można zmienić poprzez zamieszczenie dotychczasowych zapisów zawartych w ust. 2 w odrębnym paragrafie oraz zastosować paragraf stanowiący o braku prawa najmu lokalu zamiast ustępu.

		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 odstępstwa 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 umożliwia 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 mieszkały 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.	Zmieniono sformułowanie na „powierzchnia mieszkalna". 3.Chodzi tu o zasadę pierwszeństwa. Jednakże w celu rozwiania wątpliwości przedmiotowa norma została przeniesiona do nowego punktu 9 w zasadach pierwszeństwa....., a tym samym wykreślono

		- 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.**	ustęp 3. Uwzględniono. W § 6 w ust. 2 po zaproponowanym zapisie, tj. „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". Można zgodnie z sugestią organizacji dodać zdanie w brzmieniu: „Wykonując wyrok sądu badaniu nie podlega sytuacja finansowa osób, wobec których sąd nakazał opuszczenie i opróżnienie dotychczasowego lokalu mieszkalnego i przyznał prawo do lokalu socjalnego.". W ustępie 3 po słowach: „ W szczególnych przypadkach Burmistrz Miasta Milanówka" dodaje się zgodnie z sugestią organizacji „,po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej,".

		§ 7 Ust 5. Zamiana lokali musi zostać zaopiniowana przez społeczną komisję mieszkaniową.	Uwzględniono. W paragrafie 7 dodaje się ust. 8 w brzmieniu: „Zamiana lokali powinna 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.**	Nie uwzględniono. W § 9 nie można wprowadzić zastrzeżenia, że umowa najmu takiego lokalu powinna być zawarta na czas określony, ponieważ ustawodawca w art. 5 ust. 2 wprowadził zasadę, że „Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innej jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator. Nadto w art. 5 ust. 3 jest wyraźnie podkreślone, że właściciel nie może uzależnić zawarcia umowy od złożenia przez lokatora żądania, o którym mowa w ust. 2.
		§ 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.**	Uwzględniono. Dotychczasową treść ustępu 8 zastępuje się nową w brzmieniu: „8.Tworzy się rejestr lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy Milanówek wraz z określeniem tytułu prawnego do lokalu. Rejestr podlega ujawnieniu w BIP.". Dotychczasowa treść ustępu 8 zostaje przeniesiona do ust. 9, numeracja następnych ustępów zostaje kolejno zmieniona.

Ponadto w załączeniu przedstawiamy projekt zarządzenia po konsultacjach.

BURMISTRZ
MIASTA MILANÓWKA
mgr inż. Wiesława Kwiatkowska