

Zmiany w zasadach przydziału mieszkań

Wprowadzenie ułatwień w dostępie do mieszkań dla osób najbardziej potrzebujących, szczególnie niepełnosprawnych oraz rodzin wielodzietnych – to najważniejsze zmiany w zasadach wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych znajdujących się w zasobie miasta. Na nowych zasadach zyskają także najemcy z niższymi dochodami, którzy będą mogli liczyć na obniżkę czynszu. Uchwałę w tej sprawie na wniosek prezydent miasta przyjęli rudzcy radni.

– Modyfikacja dotychczas obowiązujących reguł to gest przede wszystkim w kierunku mieszkańców, którzy najbardziej potrzebują mieszkania, a nie są w stanie go zakupić czy wynająć na wolnym rynku – podkreśla prezydent Grażyna Dziedzic. – Jestem przekonana, że wprowadzone korekty pozwolą też jeszcze bardziej skrócić czas oczekiwania na przydział – dodaje.

Podstawą do zmian była nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. – Zgodnie z jej zapisem wszystkie dotychczas obowiązujące uchwały rad gmin dotyczące gospodarowania miejskim zasobem mieszkaniowym tracą ważność z dniem 21 kwietnia br. Dlatego musieliśmy podjąć nową uchwałę. Umożliwiło nam to również wprowadzenie nowych rozwiązań, bardziej korzystnych dla mieszkańców. Co ważne, część z nich była naszą inicjatywą, a nie obowiązkiem wprost wynikającym z ustawy – tłumaczy wiceprezydent Michał Pierończyk.

Jedną z takich zmian jest nowe podejście do najmu mieszkań powyżej 80m². Do tej pory tak duże lokale trafiały na przetarg, w którym licytowana była stawka czynszu. Teraz oferowane będą w wykazach dla wszystkich oczekujących na przydział lokalu, a w przypadku braku zainteresowania

mieszkania takie będą oferowane rodzinom oczekującym na zamianę lub przydział mieszkania, wychowującym co najmniej trójkę dzieci.

Kolejną zmianą jest zawężenie grona rodzin wielodzietnych starających się o przydział mieszkania do tych najbardziej potrzebujących. Polega ona na modyfikacji kryteriów dochodowych dopuszczających do starania się o lokal mieszkaniowy z zasobu miasta. Dla gospodarstw wieloosobowych, składających się z przynajmniej 5 osób, kryterium dochodowe przypadające na jedną osobę w przypadku mieszkania do remontu to maksymalnie 250% najniższej emerytury (3 127,20 zł), natomiast w przypadku najmu socjalnego jest to 60% najniższej emerytury (750,53 zł).

Łatwiejszy dostęp do lokali powinny mieć też osoby niepełnosprawne. W przyjętej uchwale znalazł się zapis mówiący o tym, że prezydent miasta może przyznać mieszkanie poza kolejnością lub w drodze zamiany właśnie takim osobom, oczywiście jeżeli rodzaj i stopień niepełnosprawności to uzasadnia.

Kolejna inna istotna zmiana dotyczy obniżki czynszu. Według nowych zasad na 50% ulgi mogą liczyć najemcy, których dochód nie przekracza w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 100% kwoty najniższej emerytury (1 250,88 zł), w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 80% kwoty najniższej emerytury (1 000,70 zł), a w gospodarstwie wieloosobowym, składającym się z co najmniej 5 osób – 60% najniższej emerytury (750,53 zł). Z 30% obniżki będą mogli skorzystać z kolei ci najemcy, których dochód nie przekroczy wymienionych progów o więcej niż 60%. W systemie bonifikat obowiązują jednak wyjątki. – W przypadku mieszkań znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych stawka czynszu nie może być niższa niż zaliczka płacona przez właściciela na rzecz wspólnoty, a w budynkach komunalnych niż koszty zarządzania budynkiem – informuje Anna Stemplewska, naczelnik Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta.

Nowością są także zmiany w zasadach przyznawania lokali socjalnych. – Przede wszystkim znowelizowana ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia definicję lokalu socjalnego i w jego miejsce wprowadza określenie „najem socjalny” – wskazuje Michał Pierończyk. – Pozostałe zmiany dotyczące tego, kto może się ubiegać o taki właśnie najem, precyzuje już nasza uchwała – dodaje.

Do tej pory lokal socjalny przysługiwał głównie osobom z prawomocnym wyrokiem sądu. Teraz wystarczy spełnić następujące warunki: trzeba być pełnoletnim, nie mieć zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych – to określa też szczegółowo uchwała – oraz posiadać średni miesięczny dochód na jedną osobę w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz przyznanie mieszkania nie przekraczający w gospodarstwie jednoosobowym – 100% najniższej emerytury (1 250,88 zł), w gospodarstwie wieloosobowym – 80% najniższej emerytury (1 000,71 zł), w gospodarstwie wieloosobowym, składającym się z co najmniej 5 osób – 60% najniższej emerytury (750,53 zł). Wskazane kryterium dochodowe nie obowiązuje w stosunku do osób, wobec których wydano wyrok eksmisyjny.

W przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat mieszkaniowych możliwe jest przedłużenie najmu socjalnego pod warunkiem zawarcia ugody w sprawie zapłaty zaległości i realizacji jej minimum przez 6 miesięcy. – Do tej pory wystarczyło zawrzeć samą ugodę, teraz chcemy przez obowiązek systematycznej spłaty zadłużenia z jednej strony się zabezpieczyć, a z drugiej jeszcze bardziej zmobilizować osoby do „wyprostowania” swojej sytuacji życiowej – tłumaczy wiceprezydent Pierończyk.

Następna ważna zmiana wprowadzona uchwałą dotyczy skrócenia okresu, po którym mieszkaniec zostaje skreślony z listy osób oczekujących na przydział mieszkania w przypadku jego nie uzyskania. Do tej pory był to okres 10 lat, teraz skrócono go

do 4 lat. Ta zmiana obowiązywać będzie jednak dopiero od 1 stycznia 2022 r.

Ponadto zmieniły się zasady związane z zawieraniem umów najmu w przypadku śmierci lub wyprowadzenia się dotychczasowego najemcy. W takich okolicznościach umowa najmu może być zawarta z wstępnymi, zstępnymi najemcy przy spełnieniu określonych zasad, ale już bez obowiązku wcześniejszego zamieszkiwania przez okres 3 lat.

Jedną z modyfikacji dotychczasowych zasad najmu lokali dotyczy zamiany mieszkań. – Do tej pory osoby, które posiadały urzędową zgodę na zamianę mieszkania, nie mogły brać udziału w wykazach dla oczekujących na przydział. Teraz się to zmieni, jednak pierwszeństwo w wyborze lokalu uzależnione będzie od daty złożenia wniosku – tłumaczy Anna Stemplewska.

Przypomnijmy, że pierwotnie uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie miasta przyjęta została jeszcze w grudniu 2020 r., jednak zastrzeżenia do niej wniosły służby nadzorcze wojewody. Rozstrzygnięcie nadzorcze władze Rudy Śląskiej zaskarżyły do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Jednak z uwagi na zagrożenie wygaśnięcia do 21 kwietnia br. dotychczas obowiązujących w mieście przepisów, przygotowany został nowy projekt uwzględniający uwagi wojewody. I to właśnie ten dokument został teraz uchwalony. – Zakwestionowane przez wojewodę zapisy dotyczyły głównie doprecyzowania określeń użytych w uchwale. Co najciekawsze, większość z tych sformułowań stosowanych jest w naszych uchwałach mieszkaniowych od wielu lat, jednak dopiero teraz zostały one zakwestionowane – podkreśla Michał Pierończyk.

Aktualnie w Rudzie Śląskiej lista oczekujących na przydział mieszkania komunalnego liczy 599 pozycji. W 2016 r. ta liczba wynosiła ok. 1 150. Natomiast jeszcze w 2014 r. oscylowała na poziomie 4200.

Źródło: UM Ruda Śląska