

UZASADNIENIE

Projekt uchwały Rady Miejskiej Wrocławia zmieniającej uchwałę nr XXII/601/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław ma na celu uszczegółowienie niektórych zapisów uchwały w celu uniknięcia potencjalnych wątpliwości interpretacyjnych oraz dostosowanie ich do doświadczeń wynikających z praktycznego stosowania.

Projektowane zmiany zakładają usunięcie z definicji członków wspólnoty samorządowej możliwości potwierdzenia faktu zamieszkiwania na terenie Wrocławia z zamiarem stałego pobytu przez wykazanie zatrudnienia w granicach administracyjnych Wrocławia. Ma to na celu uniknięcie sytuacji, w których osoba, która nie centralizuje na terenie Wrocławia swoich potrzeb życiowych i nie prowadzi gospodarstwa domowego, mogłaby domagać się uznania za członka wspólnoty samorządowej wyłącznie w oparciu o fakt zatrudnienia na terenie Miasta.

Dodano przepis wskazujący, że do lokali wynajmowanych przez Gminę z przeznaczeniem na podnajmowanie ich osobom uprawnionym w ramach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej mają odpowiednie zastosowanie przepisy zmienianej uchwały, z dopuszczeniem możliwości odmiennego uregulowania tej materii przepisami odrębnej uchwały.

Doprecyzowano przepis wskazujący na możliwość zawierania przez Gminę umów najmu innych lokali z osobami zajmującymi mieszkania, co do których zachodzi konieczność ich opróżnienia poprzez wskazanie, że w przypadku zajmowania dotychczasowego lokalu bez tytułu prawnego rodzaj umowy najmu innego lokalu będzie zależny od spełnienia odpowiedniego kryterium dochodowego określonego w uchwale.

Zmodyfikowano przepis uchwały dotyczący możliwości ponownego zawarcia umowy najmu z osobą pozbawioną tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości w opłatach tak, aby w pełniejszy sposób uwzględniał sytuacje dotyczące byłych najemców, których zadłużenie zostało w całości lub w części umorzone.

Zarówno w treści samej uchwały, jak i w załączniku do niej, doprecyzowano zapisy dot. osób z niepełnosprawnościami poprzez wskazanie, że mają one również zastosowanie w przypadku osób, których niepełnosprawność została potwierdzona orzeczeniem o niepełnosprawności wydanym przed ukończeniem 16 roku życia (w takim przypadku zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych brak jest podziału na stopnie niepełnosprawności).

Ponadto w załączniku do uchwały wprowadzono zmiany mające na celu ujednolicenie określeń wskazujących na to kiedy powinny wystąpić określone zdarzenia uzasadniające przyznanie punktacji. Doprecyzowano również kryterium dotyczące złego stanu technicznego lokalu poprzez wskazanie, że stosowna ocena powinna zostać sporządzona przez jego zarządcę, a w przypadku braku zarządcy przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane oraz skrócono okres, który podlega badaniu z 12 na 6 miesięcy. Zmieniono również kryterium dotyczące posiadania lub zbycia tytułu prawnego do innej nieruchomości mieszkalnej poprzez zawężenie go do własności lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub posiadanych udziałów w ww. prawach. Za powierzchnię przypadającą na członka gospodarstwa domowego, powyżej której (w przypadku posiadania udziału w ww. prawach) naliczane będą ujemne punkty przyjęto 10 m² powierzchni użytkowej lokalu. Odniesienie stanowiła tu, określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, minimalna

powierzchnia dla lokalu objętego najmem socjalnym oraz definicja przegęszczenia określona w zmienianej uchwale, pozwalające na przyjęcie, że mniejsza powierzchnia nie daje możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Zmiana ta będzie korzystna dla osób, które np. w wyniku spadkobrania nabyły niewielki udział w nieruchomości, niepozwalający im na zaspokajanie w niej potrzeb mieszkaniowych swojego gospodarstwa domowego.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.

Brak jest przepisów nakładających obowiązek dokonania czynności, mających wpływ na ocenę przez organ nadzoru w postępowaniu nadzorczym zgodności z prawem (legalności, ważności) projektowanej uchwały.