

Wynajem na nowych zasadach



[1]

Od przyszłego roku zmieniają się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Toruń. Uchwała w tej sprawie przyjęta została na sesji 19 listopada 2020 r.

- Konieczność przyjęcia przez Radę Miasta Torunia nowej wersji uchwały wynika z obowiązku nadanego przepisami nowelizacji ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy ochrony praw lokatorów – **przybliżyła zastępca dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomości Elżbieta Kowalska.**

Znowelizowana ustawa nakazuje, aby przepisy dot. ochrony praw lokatorów oraz mieszkaniowym zasobie gminy dostosować do 21 kwietnia 2021 r. W Toruniu nowe zasady obowiązywać będą już od początku 2021 r.

Najistotniejsze zmiany, które przewidziane są w uchwale:

1. Lokale dla osób z niepełnosprawnością i korzystających z wózka inwalidzkiego

Warunki takiego lokalu powinny uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy, które wynikają z rodzaju niepełnosprawności. Szerokość drzwi mieszkania ma być nie mniejsza niż 90 cm.

2. Nowa definicja miejscowości pobliskiej

„Miejscowość pobliska” będzie rozumiana jako miejscowość położona w powiecie, w którym znajduje się lokal lub w powiecie graniczącym z tym powiatem.

3. Kryteria dochodowe najmu lokalu mieszkalnego/ umowy najmu socjalnego

Obecne kryteria kształtowane są w odniesieniu do najniższej emerytury, nowe (obowiązujące od 1 stycznia 2021 r.) będą odnosić się do minimalnego wynagrodzenia. Dzięki temu więcej osób będzie mogło ubiegać się o lokal gminny.

- Kryteria dochodowe, których nie mogą przekroczyć osoby ubiegające się o zawarcie umowy **najmu lokalu mieszkalnego**:
 - gosp. jednoosobowe - 2.080 zł/os., czyli 80 % minimalnego wynagrodzenia (wcześniej 1800 zł),
 - gosp. wieloosobowe - 1.560 zł na/os., czyli 60% minimalnego wynagrodzenia (wcześniej 1200 zł),
 - gosp. wieloosobowe z os. niepełnosprawną - 1.950 zł/os., czyli 75% minimalnego wynagrodzenia (wcześniej 1440 zł).
- Kryteria dochodowe, których nie mogą przekroczyć osoby ubiegające się o zawarcie umowy **najmu socjalnego lokalu**:
 - gosp. jednoosobowe - 1.300 zł/os., czyli 50% minimalnego wynagrodzenia (wcześniej 1.200 zł)
 - gosp. wieloosobowe - 910 zł/os., czyli 35% minimalnego wynagrodzenia (wcześniej 900 zł)
 - gosp. wieloosobowe z os. niepełnosprawną - 1.300 zł/os., czyli 50% minimalnego wynagrodzenia (wcześniej 1.200 zł)

4. Obniżka czynszu

Podwyższone zostanie kryterium dochodowe uprawniające do obniżki dla najemców gminnych mających niskie dochody. Umożliwi to skorzystanie z tej formy pomocy większej liczby mieszkańców.

Obniżki czynszu z nowymi kryteriami dochodowymi:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) o 40%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 35 % minimalnego wynagrodzenia
- b) o 30%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 35% i nie przekracza 40% minimalnego wynagrodzenia
- c) o 20%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 40% i nie przekracza 45% minimalnego wynagrodzenia

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) o 40%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 20% minimalnego wynagrodzenia
- b) o 30% gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 20% i nie przekracza 25% minimalnego wynagrodzenia
- c) o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 25% i nie przekracza 30% minimalnego wynagrodzenia

5. Weryfikacja dochodów

Wprowadzenie możliwości nie częściej niż co 2,5 roku sprawdzania dochodów najemców. W przypadku najmu socjalnego częstotliwość ta będzie preferowana, ale weryfikacja może wystąpić częściej.

6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu gminnego dla remontujących

Do listy osób, które uprawnione będą do pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu gminnego, dodano nową grupę. Są to osoby, które we własnym zakresie, na własny koszt oraz bez roszczeń o zwrot poniesionych nakładów przeprowadzą remont lokalu. Termin i warunki renowacji określone mają zostać z Zakładem. Zastrzega się także, że jeśli najemca opuści lokal przed upływem 1 roku od podpisania umowy z przyczyn niezależnych od niego, ZGM odda mu poniesione nakłady.

7. Odmowa najmu lokalu mieszkalnego

Osobie, która przekroczy wysokość kryterium dochodowego umowy najmu socjalnego, zaproponować od nowego roku będzie można najem gminnego lokalu mieszkalnego. W przypadku

odmowy, były najemca zobowiązany będzie do opuszczenia zajmowanego lokalu w ciągu miesiąca od dnia otrzymania wezwania, chyba że przyczyną odmowy będzie brak środków finansowych na opłacenie kaucji, zbyt wysoki czynsz lub opłaty niezależne od właściciela lub inne ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu.

8. Umowa najmu w szczególnych przypadkach

Doprecyzowano przypadki, kiedy Prezydent Miasta Torunia może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu gminnego na zasadach pierwszeństwa. Taka decyzja będzie mogła być podjęta gdy:

- 1) istnieje konieczność wykwaterowania ze względu na inwestycje publiczne lub realizację zadań własnych Gminy;
- 2) osoba zajmuje lokal, który z uwagi na stan techniczny zagraża zdrowiu i życiu, wynikający z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Toruniu;
- 3) znalazła się w trudnej sytuacji życiowej.

Fot. Adam Zakrzewski

Odnosiniki:

[1] https://www.torun.pl/sites/default/files/zgm_1_adam_zakrzewski_1przerobione.jpg