

Projekt

z dnia 21 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez**Edyta Naskręt**

II Z-ca Burmistrza



**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ**

z dnia 26 lutego 2025 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rawicz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725) uchwała się co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr XXXVII/420/21 z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rawicz (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2021r. poz. 6047) wprowadza się następujące zmiany:

1. § 1 pkt 4) i 5) otrzymuje brzmienie:

„4) trudnej sytuacji finansowej – należy przez to rozumieć sytuację materialną gospodarstwa domowego, w której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, ustalony na podstawie deklaracji o wysokości dochodów, złożonej zgodnie z art. 21b ustawy, razem z wnioskiem lub aktualizacją wniosku o najem lokalu, nie przekraczał:

- a) 50% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 40% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie dwuosobowym,
- c) 35% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie liczącym trzy lub więcej osób;

5) niedostatku - należy przez to rozumieć sytuację materialną gospodarstwa domowego, w której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, ustalony na podstawie deklaracji o wysokości dochodów, złożonej zgodnie z art. 21b ustawy, razem z wnioskiem lub aktualizacją wniosku o najem lokalu, nie przekraczał:

- a) 40% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 30% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie dwuosobowym,
- c) 25 % kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie liczącym trzy lub więcej osób;”.

2. w § 1 dodaje się punkt 10) w brzmieniu:

„10) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej - należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej obowiązujące w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit.a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631, 1674).”.

3. § 5 ust.1 pkt 2) otrzymuje brzmienie:

„2) będącego przedmiotem umowy najmu socjalnego:

- a) 30 m² w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 40 m² w gospodarstwie dwuosobowym,
- b) 50 m² w gospodarstwie trzyosobowym,
- c) 55 m² w gospodarstwie czterosobowym,
- d) 60 m² w gospodarstwie pięciosobowym.”.

4. § 8 otrzymuje brzmienie:

„§ 8. 1. Poza przypadkami określonymi w ustawie oraz w innych postanowieniach niniejszej uchwały dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku:

- 1) osób, które utraciły możliwość zamieszkiwania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu lub innych podobnych zdarzeń losowych,
- 2) ofiar przemocy domowej w ramach pomocy, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1673), na czas niezbędny do uzyskania innego lokalu.

2. Przeznaczenie wolnego lokalu na cele określone w ust. 1 pkt 1) następuje po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Spraw Społecznych Rady Miejskiej Gminy Rawicz na wniosek Centrum Usług Społecznych w Rawiczu.

3. Przeznaczenie wolnego lokalu na cele określone w ust. 1 pkt 2) następuje po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Spraw Społecznych Rady Miejskiej Gminy Rawicz na wniosek osoby doznającej przemocy domowej, objętej procedurą Niebieskiej Karty.”.

5. § 13 otrzymuje brzmienie:

„§ 13. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany na inny lokal, gdy:

- 1) najemca z przyczyn ekonomicznych ubiega się o lokal mniejszy, z podobnym lub gorszym wyposażeniem technicznym, a zwalnia do dyspozycji Gminy Rawicz zajmowany dotychczas lokal,
- 2) zamiana lokalu ma służyć poprawie warunków mieszkaniowych najemcy, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:
 - a) w dotychczas wynajmowanym lokalu występują trudne warunki mieszkaniowe,
 - b) lokal jest utrzymany w dobrym stanie technicznym,
 - c) nie występuje zadłużenie w opłatach związanych z korzystaniem z lokalu.
- 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym lub umiarkowanym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 44) lub równoważny, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb, wynikających z jego niepełnosprawności. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować;
- 4) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy ukończył 65 lat, a zamiana lokalu jest uzasadniona szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi. Zamiana taka może być dokonana na lokal równorzędny usytuowany na niższej kondygnacji;
- 5) znajduje się w niedostatku i z przyczyn ekonomicznych występuje o najem socjalny lokalu, a zwalnia do dyspozycji Gminy Rawicz zajmowany dotychczas lokal;
- 6) najemca ubiega się o lokal większy z uwagi na zwiększenie w gospodarstwie domowym ilości dzieci w trakcie trwania umowy najmu, a zwalnia do dyspozycji Gminy Rawicz zajmowany dotychczas lokal,
- 7) najemca ubiega się o lokal o większej powierzchni użytkowej pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 pkt 5 może nastąpić również w drodze przekształcenia zajmowanego lokalu w najem socjalny lokalu.

3. Za zgodą wynajmującego mogą być dokonywane zamiany lokali między najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Rawicz lub zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

4. Zgody na zamianę pomiędzy najemcami lokali z zasobu mieszkaniowego można odmówić w szczególności:

- a) gdy w wyniku dokonanej zamiany nastąpi pogorszenie sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy uprawniające go do jej poprawy,
- b) gdy od zawarcia umowy najmu lokalu nie upłynął okres pięciu lat.

5. W celu usprawnienia realizacji zamian lokali może być wprowadzony system wymiany informacji o zamianach, którego celem jest wzajemne udzielanie informacji osobom ubiegającym się o zamianę lokalu.

6. Najemcy lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Rawicz składają wniosek na urzędowym formularzu w Zakładzie Usług Komunalnych w Rawiczu.

7. Wnioski najemców o zamianę lokalu nie podlegają ocenie punktowej, o której mowa § 14 ust. 3 i są realizowane przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

8. Liczba zamian lokali, o których mowa w ust.1 nie może przekroczyć 3 w danym roku kalendarzowym. Nie dotyczy to sytuacji określonych w § 13 ust. 1 pkt. 2), 3) i 4) oraz ust. 2.

9. Warunkiem dokonania zamiany jest utrzymywanie dotychczas zajmowanego lokalu w dobrym stanie technicznym oraz brak zaległości wobec wynajmującego za używanie lokalu stanowiącego przedmiot zamiany; w przypadku określonym w § 13 ust. 1 pkt 1) i 5) warunek ten uważa się za spełniony również, kiedy zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności.”.

6. W § 14 ust. 1 dodaje się pkt 3):

„3) osoby określone w § 8 ust.1.”.

7. W § 14 ust. 3 dodaje się pkt 3):

„3) sprawy określone w § 4 ust. 4.”.

8. W § 14 dodaje się ustęp 11a:

„11a. Za zgodą osoby oczekującej na najem socjalny lokalu wynajmujący może wynająć lokal na czas nieoznaczony. Oferty najmu na czas nieoznaczony nie wlicza się do liczby ofert określonej w §14 ust. 13.”.

9. § 15 otrzymuje brzmienie:

§ 15. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rawicz, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,00% wartości powierzchni odtworzeniowej budynku.

2. Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu pod następującymi warunkami:

- a) złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- b) nie przekroczenia progów dochodowych określonych w Tabelach nr 1 i 2 w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy,
- c) braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnego porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach zawartego z podmiotem pełniącym rolę wynajmującego,
- d) ustalenia, iż stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu właściwa dla najmu socjalnego lokali,

e) obniżki czynszu będą udzielane do normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Tabela nr 1. Progi dochodowe uprawniające do obniżki dla gospodarstw wieloosobowych

Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 18% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej brutto	do 25%
powyżej 18% do 25% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	do 20%
powyżej 25% do 30% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	do 15 %
powyżej 30% do 35% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	do 10 %
powyżej 35% do 40% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	do 5 %

Tabela nr 2. Progi dochodowe uprawniające do obniżki dla gospodarstw jednoosobowych

Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 25% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	do 20%
powyżej 25% do 35% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	do 15%
powyżej 35% do 45% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	do 10 %
powyżej 45% do 50% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	do 5 %

10. W załączniku do uchwały, w pkt 7 Warunki mieszkaniowe, skreśla się ppkt 4).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PZ-4554
KADGA PRAWNY
Michał Masiażkowski

Nie wyfiltrowano w
zadaniach merytorycznych.