

Projekt

z dnia 20 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

II Z-ca Burmistrza
Edyta Naskręt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ**

z dnia

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 o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz 20 ust. 3, 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXXVII/420/21 z dnia 30 czerwca 2021 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rawicz (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2021 r. poz. 6047, z 2025 r. poz. 1875), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 dodaje się punkt 11) w brzmieniu:

„11) pierwszym zasiedleniu - należy przez to rozumieć pierwsze zasiedlenie, o którym mowa w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.2025.775 t.j. z dnia 2025.06.16).”;

2) w § 5 ust. 1 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) 40 m² w gospodarstwie jednoosobowym.”;

3) w § 13

a) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„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, ust.2 oraz zamian na lokal określony w § 13a ust. 1.”,

b) po ust. 9 dodaje się ust.10. w brzmieniu:

„10. Zamiany lokali mieszkalnych Gminy Rawicz z inicjatywy wynajmującego mogą być dokonywane:

1) jeżeli lokal znajduje się w budynku położonym w nieruchomości przeznaczonej do realizacji inwestycji z udziałem środków publicznych;

2) ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, w szczególności gdy:

a) budynek lub lokal miałby być przedmiotem zbycia,

b) planowana jest zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części,

c) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,

d) zachodzą przesłanki określone w art. 21 ust.4 lub 4a ustawy.”;

4) po Rozdziale 4 dodaje się Rozdział 4a w brzmieniu:

"Rozdział 4a.

Wynajem lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 2025 r. w ramach inwestycji mieszkaniowych Gminy

§ 13a. 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do pierwszego zasiedlenia lokali mieszkalnych wybudowanych przez Gminę Rawicz w budynkach oddanych do użytkowania po roku 2025.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale, stosuje się ogólne zasady wynajmowania lokali określone w uchwale, o ile nie są one sprzeczne z przepisami niniejszego rozdziału.

3. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Rawicz, lokale mieszkalne wskazane w ust 1. oddaje się w najem wyłącznie na czas nieoznaczony.

§ 13b. 1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminami rozpoczęcia przyjmowania wniosków o zawarcie umowy najmu dotyczące pierwszego zasiedlenia lokali mieszkalnych zostanie opublikowane na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Gminy Rawicz oraz Zakładu Usług Komunalnych w Rawiczu.

2. W ogłoszeniu o naborze Burmistrz Gminy Rawicz wskazuje liczbę lokali mieszkalnych do pierwszego zasiedlenia.

3. W przypadku pierwszego zasiedlenia lokali mieszkalnych w ogłoszeniu mogą zostać wskazane inne niż w § 14 ust. 6 terminy składania wniosków i przygotowania listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu.

4. Jeśli w Regulaminie Przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu, zostaną określone inne kryteria oceny sytuacji niż we wniosku złożonym przez te osoby, osoby zainteresowane wynajęciem lokalu z zasobu mieszkaniowego na czas nieoznaczony, które złożyły wniosek przed ogłoszeniem o naborze oraz osoby uprawnione do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony w bieżącym roku, zostaną wezwane na piśmie do aktualizacji wniosku.

5. Osoby, o których mowa w ust. 3, dokonują aktualizacji swoich wniosków poprzez złożenie dodatkowych oświadczeń i dokumentów potwierdzających spełnianie nowych kryteriów punktowych w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

6. W przypadku niedokonania aktualizacji wniosku w terminie, o którym mowa w ust. 5, zastosowanie ma § 14 ust. 4.

§ 13c. W przypadku pierwszego zasiedlenia lokali mieszkalnych na listę wpisuje się wszystkie wnioski spełniające wymogi formalno - prawne zgodnie z kolejnością wynikającą z punktowego systemu oceny wniosków.

§ 13d. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnia się od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Wysokość kaucji, o której mowa w ust. 1, ustala się jako trzykrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Obowiązek wpłaty kaucji musi zostać spełniony przed wydaniem lokalu najemcy. Niedopełnienie tego obowiązku w terminie wskazanym przez Gminę skutkuje odstąpieniem od zawarcia umowy najmu i skierowaniem oferty do kolejnej osoby z listy rankingowej.

§ 13e. 1. Nie więcej niż 5 % lokali mieszkalnych można przeznaczyć na najem, na czas trwania stosunku pracy, dla lekarzy Szpitala Powiatowego w Rawiczu.

2. Decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy podejmuje Burmistrz Gminy Rawicz, na podstawie podania wnioskodawcy, zaświadczenia o podjęciu pracy i opinii pracodawcy.

3. Warunkiem zawarcia umowy jest nie posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na terenie powiatu rawickiego.

4. Prawo do zamieszkiwania w wynajętym lokalu, mają także osoby należące do gospodarstwa domowego najemcy.

5. Przy przydzielaniu danego lokalu Burmistrz Gminy Rawicz bierze pod uwagę jego powierzchnię, liczbę pokoi oraz strukturę rodziny.

6. Najem lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy jest zawierany na czas oznaczony, to jest na czas trwania stosunku pracy świadczonego przez najemcę.

7. Do lokali mieszkalnych związanych ze stosunkiem pracy nie stosuje się innych kryteriów przydziału lokali poza wskazanymi w niniejszym paragrafie.";

5) § 15 otrzymuje brzmienie:

„§ 15. Kontrolę społeczną spraw o udzielenie pomocy mieszkaniowej realizuje się poprzez:

- 1) upublicznienie list osób uprawnionych do wynajęcia lokalu oraz osób, które uzyskały ilość punktów, która nie uprawnia do uwzględnienia na liście uprawnionych, w tym imion i nazwisk wnioskodawców, ilości osób zgłoszonych we wniosku, ilości punktów, którą uzyskał dany wniosek wskutek dokonanej oceny,
- 2) wyrażenie przed upublicznieniem każdorazowo opinii co do prawidłowego sporządzenia projektu list osób uprawnionych do wynajęcia lokalu przez komisję Rady Miejskiej Gminy Rawicz właściwej w sprawach społecznych.”;

6) § 17 otrzymuje brzmienie:

„§ 17. 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	do 5 %

wynagrodzenia w gospodarce narodowej	
--------------------------------------	--

”;

7) Załącznik do uchwały, stanowiący „Regulamin przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu”, otrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

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



REGULAMIN

przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu.

Kryteria oceny sytuacji	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1	2	3	4
1. Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Gminy Rawicz z zamiarem stałego pobytu	1) od 5 - 7 lat przed datą złożenia wniosku	6 pkt	Podstawą do przyznania punktów jest przedstawienie dokumentów potwierdzających fakt i okres zamieszkiwania w Rawiczu. Punktacja nie podlega sumowaniu. Punkty przydziela się tylko za okres nieprzerwanego zamieszkiwania w Rawiczu.
	2) od 7 lat i więcej przed datą złożenia wniosku	10 pkt	
2. Zagęszczenie	1) poniżej 3 m ² pow. mieszkalnej na osobę w miejscu zamieszkania,	10 pkt	Dane potwierdza właściciel lokalu lub zarządca. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół.
	2) od 3,01 do 4,00 m ²	8 pkt	
	3) od 4,01 do 5,00 m ²	5 pkt	
	4) od 5,01 do 7,00 m ²	2 pkt	
3. Wychowankowie placówek opiekuńczo - wychowawczych (domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze nie spokrewnione) z wyłączeniem placówek interwencyjnych	1) Jeżeli wniosek zostanie złożony: nie później niż w ciągu 12 m-cy po opuszczeniu placówki	15 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji
	2) do 30 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu	10 pkt	
4. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) Zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym 2) Wnioskodawca i	3 pkt	ad. 1 i ad. 2 Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do

	<p>członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi:</p> <p>a) w stopniu znacznym</p> <p>b) w stopniu umiarkowanym</p> <p>c) w stopniu lekkim</p> <p>d) wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego</p>	<p>14 pkt</p> <p>7 pkt</p> <p>4 pkt</p> <p>10 pkt</p>	<p>pracy. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności a w przypadku osoby w wieku powyżej 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności - wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności.</p>
5. Okres oczekiwania	<p>Za każdy pełny rok oczekiwania:</p> <p>1) od 1 do 3 lat</p> <p>2) od 4 do 6 lat</p> <p>3) za 7 i więcej lat.</p>	<p>2 pkt</p> <p>3 pkt</p> <p>5 pkt</p>	<p>Punktację nalicza się tylko za lata, w których następowała aktualizacja wniosku w wyniku której wniosek spełniał kryteria formalne uprawniające do otrzymania lokalu. W przypadku wniosków złożonych przed wejściem w życie uchwały zaliczeniu podlega cały okres oczekiwania. Za pełen rok oczekiwania uznaje się w przypadku wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały czas liczony od dnia złożenia wniosku, zaś w przypadku wniosków złożonych po dniu wejścia w życie uchwały pełen rok oczekiwania jest równoznaczny z zakwalifikowaniem wniosku do tworzenia listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu w kolejnych latach z wyjątkiem zakwalifikowania po raz pierwszy.</p>
6. Stan rodzinny	<p>1) Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci uczących się - w wieku do 25 lat.</p> <p>2) Za rodzinę w której wychowuje się troje i więcej dzieci w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci uczących się - w wieku do 25 lat</p>	<p>2 pkt</p> <p>3 pkt</p>	<p>ad. 1, 2 Wymagane potwierdzenie szkoły -dla dzieci uczących się pomiędzy 18, a 25 - rokiem życia.</p> <p>ad. 3 <i>Dane potwierdza wynajmujący lokal, właściciel lokalu lub zarządca.</i> Rozwód musi być potwierdzony prawomocnym wyrokiem sądu.</p>

	3) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem w lokalu należącym do zasobów Gminy Rawicz	5 pkt	
7. Warunki mieszkaniowe	1) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym: a) Brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej b) Brak łazienki - w lokalu jest tylko WC c) WC poza lokalem 2) Zamieszkiwanie w lokalu, który został objęty decyzją nakazującą wyłączenie budynku lub jego części z użytkowania 3) Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą	3 pkt 3 pkt 3 pkt 15 pkt 3 pkt	ad. 1 Dane potwierdza właściciel lokalu lub zarządca. ad. 2 decyzja organów nadzoru budowlanego ad. 3 Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone przez właściciela lokalu lub zarządcę.
8. Bezdomność - w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku, przy czym za takie miejsce uważa się w szczególności mieszkanie chronione: 1) osoby samotne 2) z dziećmi 3) z dziećmi w mieszkaniu chronionym	8 pkt 15 pkt 20 pkt	Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, Dzielnicowego bądź Centrum Usług Społecznych.

<p>9. rozliczenie podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Rawiczu podając w zeznaniu/ deklaracji podatkowej miejsce zamieszkania na terenie Gminy Rawicz</p>	<p>1) od 3 lat lub więcej przed datą złożenia wniosku 2) poniżej 3 lat licząc od daty złożenia wniosku</p>	<p>10 pkt 5 pkt</p>	<p>Podstawą przyznania pkt będzie zaświadczenie z US lub zeznanie podatkowych PIT za właściwy okres</p>
<p>10. Posiadanie statusu „młodego małżeństwa”</p>	<p>wiek przynajmniej jednego z wnioskodawców mieści się w granicach od 18 do 35 lat</p>	<p>10 pkt</p>	<p>Przedłożenie aktu małżeństwa</p>
<p>11. Ciągłość zatrudnienia</p>	<p>Przynajmniej jeden członek gospodarstwa domowego jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony lub prowadzi działalność gospodarczą od min. 12 miesięcy.</p>	<p>15 pkt</p>	<p>Zaświadczenie od pracodawcy / wydruk z CEIDG</p>
<p>12. Bierność wnioskodawcy</p>	<p>1) Odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu trzech różnych lokali bądź rezygnacja z zawarcia umowy w okresie 5 lat przed dniem weryfikacji wniosku.</p>	<p>- 10 pkt</p>	
<p>13. Inne okoliczności</p>	<p>1) Wnioskodawca jest objęty wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, albo był nim objęty, a wyrok został zrealizowany</p>	<p>-15 pkt</p>	<p>ad.1 Nie dotyczy przypadków, w których podstawą rozwiązania umowy stanowił art.11 ust.2 pkt 4 ustawy. Dotyczy wnioskodawcy oraz pełnoletnich osób zgłoszonych we wniosku, o ile osoby te były pełnoletnie w chwili wydania orzeczenia.</p>

	<p>w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku o wynajęcie lokalu.</p> <p>2) samowolne zajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku</p> <p>3) Wnioskodawca, jego małżonek lub osoba objęta wnioskiem zbyli prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w okresie 5 lat na dzień weryfikacji wniosku.</p> <p>4) Posiadanie przez wnioskodawcę, Małżonka wnioskodawcy lub osobę objętą Wnioskiem własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu</p> <p>5) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę lub osoby wspólnie ubiegające się;</p>	<p>-20 pkt</p> <p>- 20 pkt</p> <p>- 20 pkt</p> <p>- 20 pkt</p>	<p>ad.2 Dotyczy wnioskodawcy oraz pełnoletnich osób zgłoszonych we wniosku, o ile osoby te były pełnoletnie w chwili gdy dokonały zajęcia lokalu. Za samowolne zajęcie uważa się również zajęcie lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, ale który był w posiadaniu Gminy Rawicz na podstawie innego niż własność tytułu prawnego (np. najem, zarząd państwowy).</p> <p>Ad 5. Punktacja naliczana jest w przypadku powzięcia informacji od zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu.</p>
--	---	--	--

