

Projekt

z dnia 3 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KUTNO**

z dnia 2024 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/322/21 Rady Miasta Kutno w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno

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 i 1572) 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), Rada Miasta Kutno uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXXIV/322/21 Rady Miasta Kutno z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno (Dz. Urz. Woj. Łódzk. poz. 1170) dokonuje się następujących zmian:

1) w § 3 ust. 3 i ust. 4 otrzymują brzmienie:

„3. Przez osoby o niskich dochodach rozumie się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu jak i datę zawarcia umowy, jest:

- 1) równy lub wyższy od 100% i nie wyższy niż 220% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) równy lub wyższy od 70% w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego i nie wyższy niż:
 - a) 200 % najniższej emerytury w dwuosobowym gospodarstwie domowym;
 - b) 150% najniższej emerytury w trzyosobowym gospodarstwie domowym;
 - c) 130% najniższej emerytury w gospodarstwie liczącym cztery lub więcej osób.

4. Dla najemców, ubiegających się o najem /zamianę/ lokalu lub o zamianę wzajemną lokali, o których mowa w § 8, § 11 i § 12, górną granicę dochodów zwiększa się odpowiednio o 20%. Do dochodu określonego w ust. 3 zalicza się dochód osiągany przez osobę ubiegającą się o najem lokalu i dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z tą osobą.”;

2) w § 5 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w niniejszej uchwale Rady Miasta Kutno uzasadniająca zawarcie umowy o najem socjalny lokalu, na wniosek najemcy lub osoby zajmującej lokal bezumownie (gdy umowa zawarta na czas oznaczony wygasła), zawiera się umowę o najem lokalu na czas nieoznaczony.”;

3) w § 7 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Obniżka stawki, o której mowa w ust. 1, w przypadku osób posiadających umowę najmu lokalu wyposażonego w centralne ogrzewanie, przysługuje pod warunkiem złożenia u wynajmującego wniosku o zamianę najmowanego lokalu na lokal o niższym standardzie.”;

4) w § 7 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Obniżka stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu, w którym podjęto decyzję o obniżeniu stawki.”;

5) w § 16 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową nie podlegają sprawy dotyczące wstąpienia w stosunek najmu w trybie art. 691 § 1 i § 2 Kc, zastosowania art. 680¹ Kc, sprawy określone w Dziale II w § 5 ust. 5 i § 6 uchwały, w Dziale V oraz w Dziale VI § 18 ust.1.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kutno.

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

Uzasadnienie

Rada Miasta Kutno w uchwale nr XXXIV/322/21 z dnia 23 lutego 2021 r. uchwaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Kutno.

Zmiany do ww. uchwały mają na celu dostosowanie jej postanowień do aktualnie istniejącej sytuacji społeczno-ekonomicznej oraz usprawnienie procedury zawierania umów najmu lokali.

Zmiana §3 ust. 3 uchwały podyktowana została zmieniającą się na przestrzeni lat wysokością najniższego wynagrodzenia, jak również prognozowanym zwiększeniem wysokości najniższego wynagrodzenia w kolejnych latach. W chwili ustalania powyższych zasad, w roku 2021 najniższe wynagrodzenie kształtowało się na poziomie **2.800 zł**. Od tego czasu wynagrodzenie to było kilkakrotnie zwiększane i od 1 lipca 2024 r. wynosi **4.300 zł**. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 12 września 2024 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2025 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1362) minimalne wynagrodzenie za pracę zostało ustalone w wysokości **4.666 zł**. Jednocześnie zaznaczyć należy, że w ww. okresie wysokość najniższej emerytury nie wzrastała w takim samym tempie. Od 2021 r. do 2024 r. wysokość najniższej emerytury wzrosła z kwoty **1.250,88 zł** do kwoty **1.780,96 zł**. Prognozowana wysokość najniższej emerytury w 2025 r. jest szacowana na poziomie **1.914,53 zł**.

Mając na uwadze powyższe oraz przeprowadzone przez zarządcę symulacje i analizy stwierdza się, że pozostawienie na dotychczasowym poziomie górnych progów dochodowych będzie mogło skutkować tym, że wiele osób osiągających dochód na poziomie najniższego wynagrodzenia nie będzie mogło ubiegać się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno (dotyczy to szczególnie gospodarstw jednoosobowych oraz dwuosobowych), z uwagi na przekroczenie kryteriów dochodowych. W związku z powyższym proponuje się zwiększenie górnych progów dochodowych osób ubiegających się o najem lokalu, określonych w §3 ust. 3.

Jednocześnie proponuje się obniżyć współczynnik zwiększający górną granicę dochodów dla najemców ubiegających się o zamianę lokalu lub o wzajemną zamianę lokali ze 100% do **20%** (§3 ust. 4).

W celu usprawnienia procedury zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z Najemcą, którego dochody nie pozwalają na zawarcie kolejnej umowy najmu socjalnego dodaje się w § 5 ust. 5 – umożliwiającą zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, w sytuacji wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w niniejszej uchwale uzasadniającą zawarcie umowy o najem socjalny lokalu. Dotyczy to również osób, które zajmują lokal bezumownie (w przypadku gdy dotychczasowy okres trwania umowy najmu zawartej na czas oznaczony uległ zakończeniu). Obecnie taka zmiana umowy wymagała uzyskania pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Wprowadzone zmiany pozwolą skrócić okres oczekiwania wnioskodawcy na dokonanie zmiany umowy najmu. Tym samym zachodzi potrzeba dokonania zmiany § 16 ust. 3 poprzez dopisanie tych spraw, jako niepodlegających opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Zaproponowana zmiana § 7 poprzez zmianę zapisu w ust. 2 oraz dodanie ust. 4 wprowadzona została w celu ujednoczenia zapisów dotyczących obniżek stawek czynszu z zapisami zawartymi w projekcie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kutno na lata 2025-2029, rozdział 4 „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu”.