

**ZMIANY  
ZASAD WYNAJMU  
LOKALI KOMUNALNYCH**



**„Ustawa o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw”**



# KOGO TO DOTYCZY?

Wszystkich podpisujących umowę z miastem po wejściu w życie ustawy.

W tym:

- Nowych najemców
- Osób dziedziczących najem po rodzicach
- Osób zmieniających nową umowę z miastem



# WPROWADZANE ZMIANY

- Nadmetraż
- Deklaracje majątkowe
- Weryfikacja dochodów
- Naliczanie czynszu



# NADMETRAŻ

- Dopuszczalne rozmiary mieszkania ustala gmina
- Nie mogą przekroczyć **50 m<sup>2</sup>** dla jednej osoby + **25 m<sup>2</sup>** dla każdej kolejnej.
- Wypowiedzenie umowy z zaoferowaniem lokalu zamiennego



# DEKLARACJE MAJĄTKOWE

Starając się o mieszkanie od gminy trzeba złożyć:

- Deklaracja o wysokości dochodów
- Oświadczenie o stanie majątkowym rodziny
- Oświadczenie o nieposiadaniu innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości



# WERYFIKACJA DOCHODÓW

Nie częściej niż raz na **2,5 roku**

Dotyczy tylko dochodów (nie majątku)

Dochody gospodarstwa domowego z  
ostatnich **3 miesięcy**

Można się odwołać po **6 miesiącach**



# NALICZANIE CZYNSZU

Przekroczenie kryterium dochodowego skutkuje podniesieniem czynszu

Czynsz nie może przekroczyć **8%**  
stawki odtworzeniowej (**32 zł/m<sup>2</sup>**)





# NALICZANIE CZYNSZU II

We Wrocławiu obowiązują dwa kryteria dochodowe:

Dla mieszkań socjalnych

**1029,80 zł / osobę**

(1544,70 zł dla jednoosobowych)

Dla mieszkań do remontu

**2574,50 zł / osobę**

( 3089,40 zł dla jednoosobowych)



# NALICZANIE CZYNSZU III

Przykładowe stawki czynszu:

Rodzina 3 osobowa

Dochody 6900 zł (2300/osobę)

Mieszkanie 54 m<sup>2</sup>

Obecna stawka czynszu to:

$$7,60 \text{ zł/m}^2 \times 54 \text{ m}^2 = 410 \text{ zł}$$



# NALICZANIE CZYNSZU IV

Dla kryterium dochodowego 2574,50 zł  
czynsz wynosi **410 zł**, brak podwyżki

Dla kryterium dochodowego 1029,80 zł  
czynsz wynosi **1683 zł**, podwyżka o **1237 zł!**

Stawka czynszu **31,2 zł/m<sup>2</sup>!**



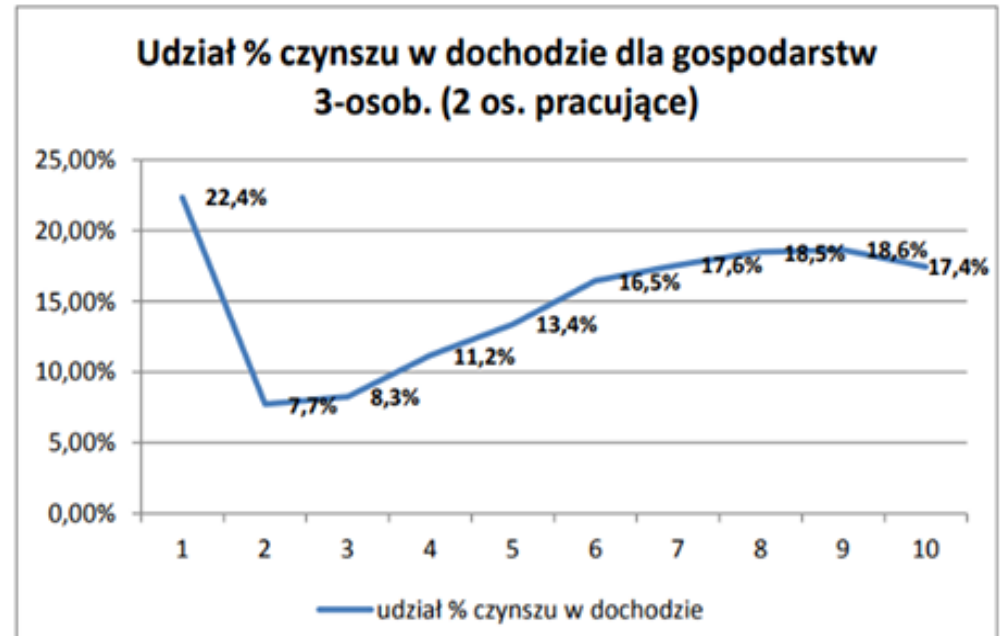
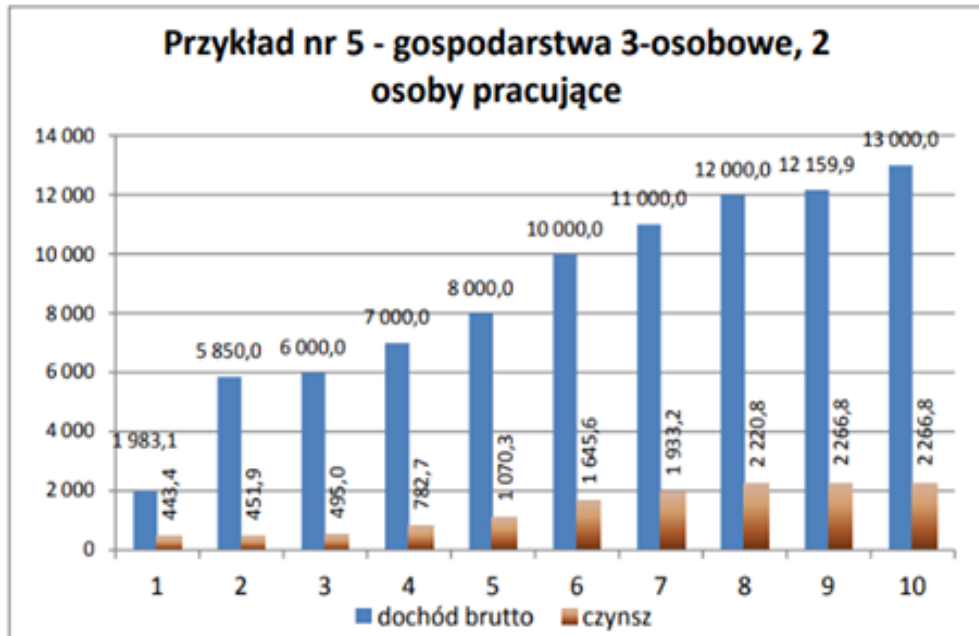
# Czynsze przy innych kryteriach dochodowych - Warszawa

DOCHÓD GOSPODARSTWA – 2 os. (łącznie)	Czynsz na 30 m <sup>2</sup>
2400	240 (8 zł /m <sup>2</sup> )
3500	240+107 = 347 (11,56 zł/m <sup>2</sup> )
4200	240+557 = 797 (26,56 zł / m <sup>2</sup> )
5000	240+857 = 1097 (36,56 zł/m <sup>2</sup> )
5080	240 +897 =1137 (37,9 zł/m <sup>2</sup> )
5100 – 1000000000000000000000000	1140 zł (przy 38 zł/m <sup>2</sup> maks.)



# Czynsze przy innych kryteriach dochodowych - Warszawa

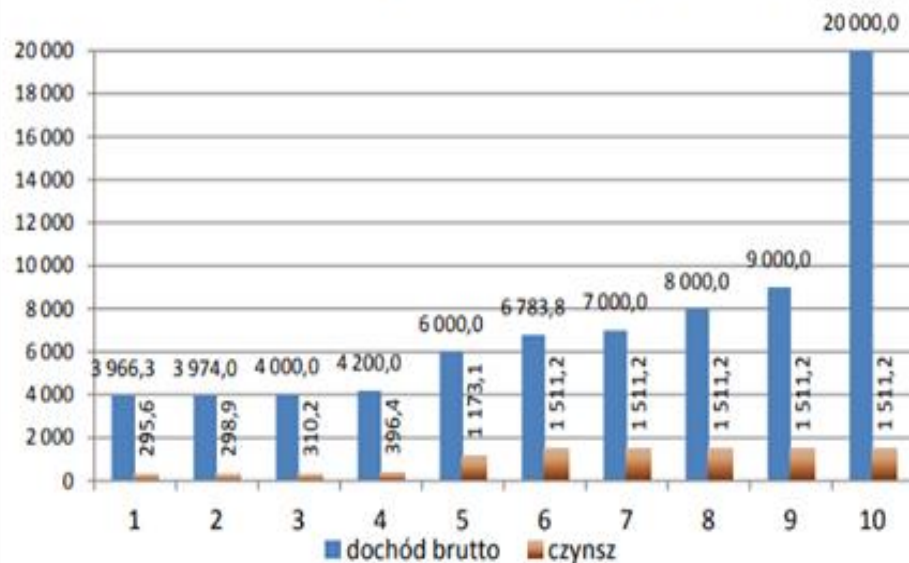
Lokal 60 m<sup>2</sup>, podatek dochodowy od osób fizycznych 18%, umowa o pracę, stałe koszty uzyskania przychodu,



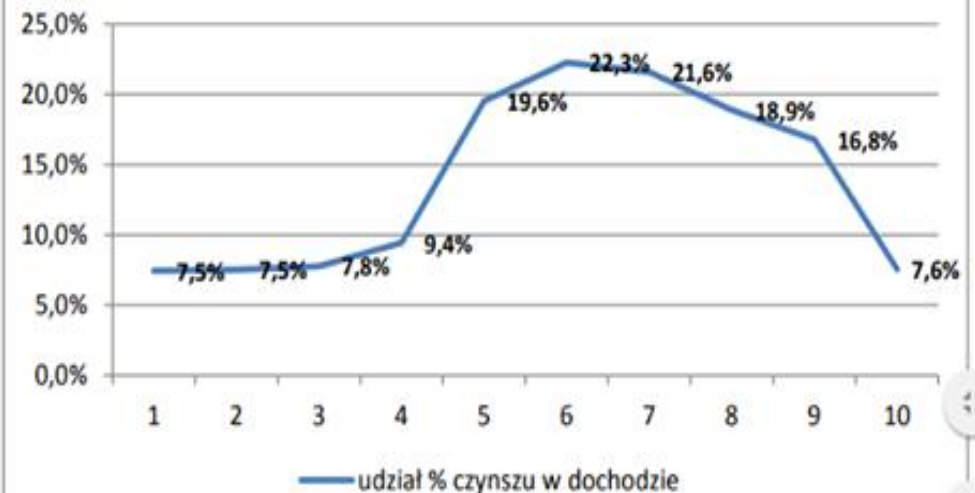
# Czynsze przy innych kryteriach dochodowych - Warszawa

Lokal 40 m<sup>2</sup>, podatek dochodowy od osób fizycznych 18%, umowa o pracę, stałe koszty uzyskania przychodu,

Przykład nr 4 - gospodarstwa 2-osobowe

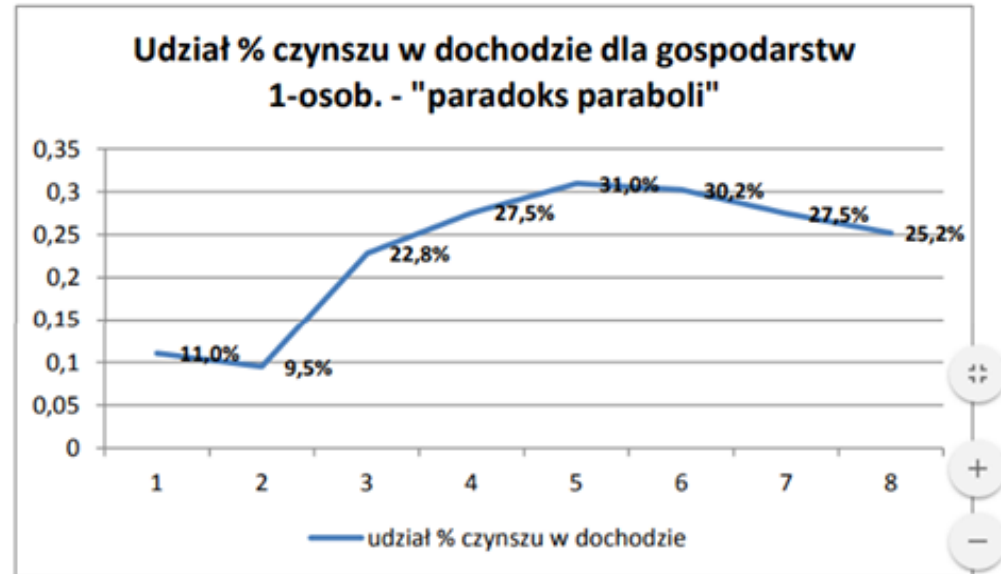
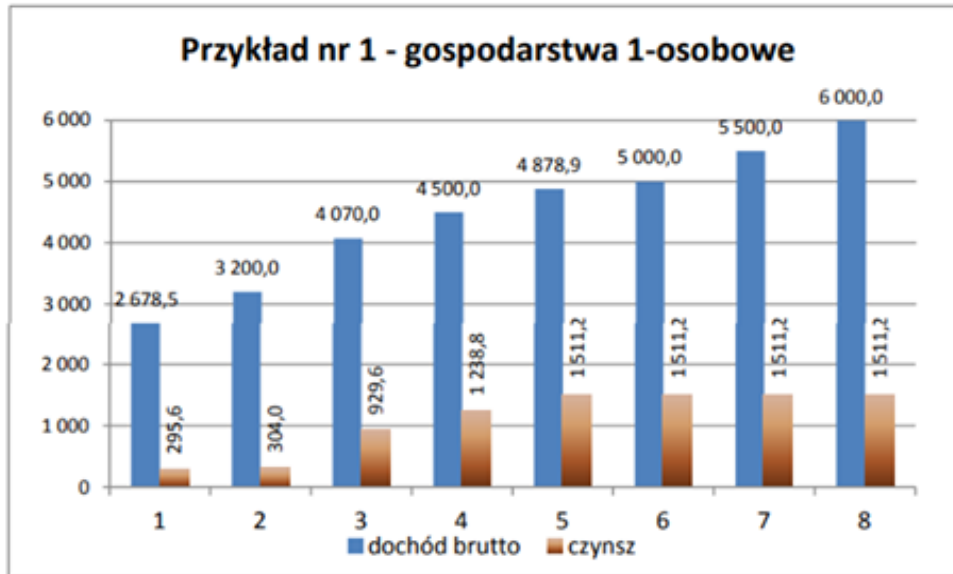


Udział % czynszu w dochodzie dla gospodarstw 2-osob. - "paradoks paraboli"



# Czynsze przy innych kryteriach dochodowych - Warszawa

Przykłady dla lokalu o powierzchni  $40 \text{ m}^2$  w zasobie m.st. Warszawy (wyjściowa stawka bazowa  $1 \text{ m}^2$  7,39), przy jednoczesnych założeniach, że podatek dochodowy od osób fizycznych wynosi 18%, umowa o pracę, stałe koszty uzyskania przychodu.



# CO ROBIĆ?

**Presja społeczna na Radę Miasta  
aby uchwaliła rozsądne kryteria  
dochodowe.**

