

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.**

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.**

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025, poz. 1153, 1436), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XII/443/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 listopada 2019 r. poz. 7031, zm. z dnia 3 sierpnia 2021 r. poz. 3497) wprowadza się następujące zmiany:

1) W § 2 pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) przeciętne miesięczne wynagrodzenie - należy przez to rozumieć ostatnio ogłoszone przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w gospodarce narodowej w województwie zachodniopomorskim, którego wysokość, na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2025.1273 t.j). ogłasza do końca IV kwartału danego roku Prezes Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski”;

2) W § 2 pkt 16 otrzymuje brzmienie:

„CUS - Centrum Usług Społecznych”;

3) W § 8 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 50 % przeciętnego wynagrodzenia za rok poprzedni w województwie zachodniopomorskim w gospodarstwach jednoosobowych, 57 % w gospodarstwach dwuosobowych, 68 % w gospodarstwach trzyosobowych i o dalsze 23 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli nie są spełnione kryteria dochodowe a wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegający się o lokal znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji zdrowotnej, społecznej lub rodzinnej, za zgodą Wynajmującego możliwe jest odstępstwo od maksymalnych progów dochodowych o 10 %.”;

4) W § 14 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przy rozpatrywaniu odwołań złożonych do projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego Społeczna Komisja Mieszkaniowa ma możliwość przyznania dodatkowych punktów. Społeczna Komisja Mieszkaniowa dysponuje ilością punktów równą poczwórnej liczbie członków Komisji, z prawem ich przyznania w danym naborze. Termin do rozpatrzenia odwołania wynosi 14 dni od dnia przekazania do Społecznej Komisji Mieszkaniowej.”;

5) W § 15 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku orzeczenia rozwodu albo separacji małżonków umieszczonych na liście, obojgu byłym małżonkom wskazywany jest jeden lokal, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie o rezygnacji z prawa do lokalu. W sytuacji, gdy rozwód lub separacja nastąpiła w wyniku stwierdzonej przemocy, wskazywany jest jeden lokal dla osoby dotkniętej przemocą.”;

6) W § 16 ust.2 otrzymuje brzmienie:

„2. Umowę najmu lokalu zawiera się z osobami o których mowa w ust. 1 oraz których udokumentowany średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 105 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia za rok poprzedni w województwie zachodniopomorskim w gospodarstwach jednoosobowych, 147 % w gospodarstwach dwuosobowych, 203% w gospodarstwach trzyosobowych, 238 % w gospodarstwach czteroosobowych i o dalsze 49 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli nie są spełnione kryteria dochodowe a wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegający się o lokal znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji zdrowotnej, społecznej lub rodzinnej, za zgodą Wynajmującego możliwe jest odstępstwo od minimalnych i maksymalnych progów dochodowych o 10 %.”;

7) W § 19 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osoba zainteresowana najmem lokalu może złożyć wyłącznie jeden wniosek w ramach danego naboru wniosków.”;

8) W § 23 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Umowę o przeprowadzenie prac remontowych lokalu zawiera się z osobami o których mowa w ust. 3 oraz których udokumentowany średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 130 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia za rok poprzedni w województwie zachodniopomorskim w gospodarstwach jednoosobowych, 210 % w gospodarstwach dwuosobowych, 230 % w gospodarstwach trzyosobowych, 250 % w gospodarstwach czteroosobowych i o dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli nie są spełnione kryteria dochodowe a wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegający się o lokal znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji zdrowotnej, społecznej lub rodzinnej, za zgodą Wynajmującego możliwe jest odstępstwo od minimalnych i maksymalnych progów dochodowych o 10 %.”;

9) § 25 otrzymuje brzmienie:

„§ 25. 1. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZBiLK oraz na stronach internetowych, bieżące oferty lokali mieszkalnych, które zostały przeznaczone do najmu po uprzednim wykonaniu prac remontowych przez przyszłego najemcę.

2. Oferty lokali, o którym mowa w ust. 1, będą podawane do publicznej wiadomości co najmniej dwa razy w miesiącu. W sytuacji gdy Wynajmujący nie będzie dysponował żadnym lokalem mieszkalnym przeznaczonym do remontu przez przyszłego najemcę, termin ten ulega przesunięciu do czasu przeznaczenia lokalu do najmu w tym trybie.

3. Oferta dotycząca danego lokalu zawiera następujące informacje:

- 1) adres lokalu;
- 2) usytuowanie;
- 3) powierzchnia użytkowa;
- 4) powierzchnia mieszkalna;
- 5) liczba pokoi;

- 6) rodzaj ogrzewania;
- 7) zakres wymaganych robót remontowych;
- 8) szacunkowy koszt wykonania wymaganego zakresu robót;
- 9) wysokość maksymalnego czynszu najmu bez opłat za media dostarczane do lokalu;
- 10) szacunkowe opłaty za media wnoszone do Wynajmującego;
- 11) warunki związane z najmem lokalu, w tym w szczególności minimalną i maksymalną liczbę osób w gospodarstwie domowym, które mogą ubiegać się o najem danego lokalu;
- 12) szkic lub plan lokalu przed remontem (w tym przebudową i modernizacją);
- 13) o możliwości oględzin lokalu;
- 14) termin składania wniosków.

4. Lokale, które nie zostaną wynajęte w ramach ogłoszonego naboru, tworzą ofertę stałą.

5. Na lokale ujęte w ofercie stałej, wniosek można złożyć w siedzibie ZBiLK, za pośrednictwem poczty lub przez dedykowaną stronę internetową. Po złożeniu wniosku o którym mowa w ust.5, wnioskodawca ma możliwość uzupełnienia dokumentów w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia jego złożenia.”;

10) § 28 otrzymuje brzmienie:

„§ 28. O pierwszeństwie do zawarcia umowy o przeprowadzenie prac remontowych lokalu decyduje liczba punktów, którą uzyskał wnioskodawca oraz zasady pierwszeństwa zawarte w § 4 ust. 2. Z osobą, która uzyskała najwyższą liczbę punktów zawiera się umowę o wykonanie prac remontowych lokalu, a po ich wykonaniu i odbiorze technicznym umowę najmu danego lokalu. W przypadku uzyskania przez wnioskodawców tej samej liczby punktów, decyduje losowanie. Losowanie przeprowadza komisja powołana przez Dyrektora ZBiLK. O terminie losowania zawiadamia się osoby zainteresowane.”;

11) § 35 otrzymuje brzmienie:

„§ 35. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego należącego do zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 lub lokalu będącego w dyspozycji Gminy, można dokonać zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych poprzez zwiększenie liczby pokoi, pod warunkiem że liczba pokoi nie może być większa niż o jeden pokój więcej od liczby osób w gospodarstwie domowym oraz dostosowania do potrzeb najemcy lub członków jego gospodarstwa domowego związanych ze stanem zdrowia, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca ma zawartą umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) właściciel lokalu mieszkalnego należącego do zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 lub lokalu będącego w dyspozycji Gminy oraz osoby pełnoletnie zamieszkujące w lokalu wyraziły zgodę na zamianę, która jest ważna nie dłużej niż przez okres 6 miesięcy od daty jej wyrażenia.”;

12) § 36 otrzymuje brzmienie:

„§ 36. 1. Gmina, na wniosek najemcy, który ma zawartą umowę na czas nieoznaczony, może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy lub zasobu będącego w dyspozycji Gminy, po spełnieniu co najmniej jednego z poniższych kryteriów:

- 1) wniosek o zamianę dotyczy zamiany na lokal o powierzchni użytkowej mniejszej o co najmniej 10 m² lub mniejszy o jeden pokój;
- 2) wniosek o zamianę dotyczy zamiany na lokal o niższym standardzie technicznym lub funkcjonalnym;

- 3) najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb;
- 4) najemca jest osobą starszą, zamieszkującą samotnie, z inną osobą starszą lub osobą z niepełnosprawnością w lokalu, który nie jest lokalem pełnostandardowym;
- 5) najemca przyjmuje do zamiany lokal mieszkalny przeznaczony do remontu na własny koszt.

2. Gmina, na wniosek najemcy posiadającego umowę najmu socjalnego lokalu, może dokonać zamiany na inny lokal z zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 i zawrzeć umowę najmu socjalnego tego lokalu, po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) członek gospodarstwa domowego doznał trwałego kalectwa o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a lokal jest niedostosowany do jego potrzeb;
- 2) jeśli w trakcie obowiązywania umowy najmu, łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę stanie się mniejsza niż 7 m², w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka.

3. Na wniosek najemcy, który nie spełnia warunków określonych w ust. 1 lub 2, a najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego znajdują się w trudnej sytuacji zdrowotnej, społecznej lub rodzinnej, spowodowanej niepełnosprawnością lub ciężką, przewlekłą chorobą swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania oraz wyłącznym źródłem dochodu jej gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji albo renta rodzinna lub inne dochody, świadczenia bądź zasiłki potwierdzające ciężką sytuację zdrowotną, społeczną bądź rodzinną, Wynajmujący może skierować wniosek o zamianę do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. W każdym roku kalendarzowym Gmina przeznaczona na ten cel nie więcej niż 12 lokali.

4. Realizacja wniosków określonych w ust. 1 pkt 3, 4, 5 oraz ust. 2 i 3 odbywa się według daty złożenia wniosku biorąc pod uwagę wielkość gospodarstwa domowego ubiegającego się o zamianę, z wyjątkiem najemcy pozostającego w trudnej sytuacji zdrowotnej, społecznej lub rodzinnej, o której mowa w ust. 3.”;

13) § 38 otrzymuje brzmienie:

„§ 38. 1. Odmawia się udzielenia zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku, gdy:

- 1) zamiana w istotny sposób pogarszałaby sytuację mieszkaniową osób i w lokalu wynajętym w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 7 m²;
- 2) w lokalu zgłoszonym do zamiany stwierdzono prace wykonane niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, a w wyznaczonym terminie najemca nie dokonał ich legalizacji lub legalizacja jest niemożliwa lub wnioskodawca nie dokonał przywrócenia stanu zgodnego z prawem;
- 3) wobec Wynajmującego nie uregulowano wszelkich zobowiązań finansowych związanych z korzystaniem lokalu, lub zawarto co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku ugodę w sprawie spłaty zaległości w miesięcznych ratach i nie jest ona realizowana.
- 4) został podwyższony czynsz najmu zajmowanego lokalu na podstawie art. 21 c ustawy.

2. Gmina może odmówić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku, gdy umowa najmu została zawarta w okresie krótszym niż 24 miesiące poprzedzającym datę złożenia wniosku o zamianę na inny lokal mieszkalny.”;

14) W § 41 ust.1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) dotyczących cudzoziemców polskiego pochodzenia zamieszkujących na terenie Gminy w mieszkaniach chronionych, po pozytywnej opinii CUS ”.;

15) Skreśla się § 46.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

UZASADNIENIE

Proponowane zmiany w Uchwale Nr XXII/443/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2019 r. poz. 7031 ze zm.) uwzględniają oprócz zmian porządkowych, zmiany przede wszystkim w zakresie:

- kryteriów dochodowych dla lokali socjalnych, lokali gotowych do zasiedlenia oraz lokali po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac remontowych;
- zwiększenie liczby punktów przyznawanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową przy rozpatrywaniu wniosków o przyznanie lokali mieszkalnych na czas oznaczony - najem socjalny lokalu;
- uściślenie trybu składania wniosku na najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony (można składać jeden wniosek - dotychczas można było składać 2 wnioski);
- najmu lokali w zamian za przeprowadzenie prac remontowych (wskazany ogólny zakres wymaganych robót - poprzednio było w związku z przebudową i modernizacją), dodano zapis o tworzeniu oferty stałej i możliwości składania wniosku drogą pocztową i internetową oraz możliwość uzupełnienia dokumentów w ciągu 7 dni);
- uporządkowano i uszczegółowiono zapisy dotyczące zamiany lokali: w przypadku umowy na czas nieoznaczony stworzono możliwość na wniosek najemcy zamiany lokalu na większy, przeznaczony do remontu na własny koszt; a w przypadku zamiany umowy najmu socjalnego dodano zmianę metrażu powierzchni z 5 na 7 m² na osobę;
- uszczegółowiono przypadki odmowy udzielenia zgody na zamianę lokalu poprzez dodanie sytuacji, gdy czynsz został podwyższony w wyniku weryfikacji dochodów najemcy;
- ustalono zasadę zawierania umowy o najem socjalny lokalu z byłymi małżonkami lub będącymi w separacji w wyniku stwierdzonej przemocy, tylko z małżonkiem dotkniętym przemocą.

Zmiana do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin usprawni dalsze działania w realizacji zadań własnych gminy.

Podjęcie przedmiotowej uchwały nie wymaga zasięgnięcia opinii, uzyskania stanowiska lub zgody innego organu.

.....
(Podpis wnioskodawcy)