

**Uchwała Nr XXXIII/ 251/21**  
**Rady Miejskiej w Trzebiatowie**

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

**o zmianie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu gminy**

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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 611)<sup>1</sup> oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713)<sup>2</sup> Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** W uchwale Nr XXXV/283/13 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 2749) zmienionej uchwałą Nr XXXVII/308/13 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 czerwca 2013 r. o zmianie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 2750) oraz uchwałą Nr XVI/152/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 stycznia 2016 r. o zmianie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 1074) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) użyte w uchwale w różnej liczbie i przypadku wyrazy „najem lokalu socjalnego” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i przypadku wyrazami „najem socjalny lokalu”;
- 2) w § 1 ust. 3: pkt 3 i 7 otrzymują brzmienie:
  - „3) dochódzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
  - 7) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz.611 z późn. zm.).”;
- 3) w § 3 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:
  - „1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
    - 1) 210% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
    - 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
  2. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby, jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
    - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
    - 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.”;
- 4) § 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu regulują zapisy uchwały Rady Miejskiej w Trzebiatowie Nr XLIII/368/17 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2018-2022 (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 10).”;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 11.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

- 5) w § 6 pkt 6 otrzymuje brzmienie:  
„6) po upływie czasu trwania umowy najmu socjalnego lokalu nie kwalifikuje się do przedłużenia tej umowy na następny okres, a chce nadal zajmować lokal, który zajmowała z tytułu najmu socjalnego lokalu.”;
- 6) § 16 otrzymuje brzmienie:  
„§ 16 Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu składa się wraz dokumentami wymienionymi w art.21b Ustawy oraz z oświadczeniem o wyrażeniu zgody na gromadzenie przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, do dnia 31 października każdego roku.”;
- 7) w § 24 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) spełniają określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu.”;
- 8) w § 25 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:  
„1) spełnia określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu.”;
- 9) po § 31 dodaje się § 31a i § 31b wraz z tytułami w brzmieniu:  
**„Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**  
§ 31a. 1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych, a w szczególności w przypadku lokali:  
1) dla osób niepełnosprawnych ruchowo - powinny być położone na parterach budynków, wyposażone w udogodnienia architektoniczne: poręcze, podejścia lub podjazdy, posiadać łazienkę dostosowaną do rzeczywistych potrzeb osoby niepełnosprawnej, ogrzewanie gazowe, z sieci ciepłownicza lub z kotłowni znajdującej się w budynku;  
2) dla osób niewidomych i niedowidzących - powinny być wyposażone w łazienkę, z ogrzewaniem z sieci ciepłowniczej lub z kotłowni znajdującej się w budynku, nie wyposażone w instalację gazową, preferowane położenie lokalu na parterach budynków, wyposażone w udogodnienia architektoniczne poręcze, podejścia lub podjazdy;  
3) dla osób niepełnosprawnych intelektualnie - powinny być wyposażone w łazienkę, preferowane ogrzewanie z sieci miejskiej lub z kotłowni znajdującej się w budynku, preferowany brak wyposażenia w instalację gazową.  
2. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb niepełnosprawności, o których mowa w ust.1, wyłącznie za zgodą pisemną przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.  
**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**  
§ 31b.1.Lokale przeznaczone na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej są udostępniane za zgodą Burmistrza.  
2. Lokale przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, udostępniane są na czas oznaczony na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Trzebiatowie lub innych instytucji i osób fizycznych, realizujących niniejsze zadania, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.  
3. Podmiot, któremu udostępniony został lokal z przeznaczeniem na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz opłaty niezależne płatne za pośrednictwem wynajmującego.”;

- 10) w § 36 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym wyroku nakazał opróżnienie lokalu nie przyznając uprawnienia do otrzymania najmu socjalnego lokalu.”.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Mirosław Makarewicz

**Uzasadnienie do  
Uchwały XXXIII/ 251/21  
Rady Miejskiej w Trzebiatowie**

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

**o zmianie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Podstawą uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebiatów jest 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 2020 r. poz.611.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713).

W dniu 01.05.2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 22 marca 2018 r. 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.

Zgodnie z ww. przepisami, zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego weszły w życie z dniem 21 kwietnia 2019 r.

Znowelizowana ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) obliguje gminę do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej. Uchwały rady gminy, będące aktami prawa miejscowego, muszą bowiem respektować unormowania zawarte w aktach prawnych wyższego rzędu. Normy wyrażone w ustawie wymagają zatem uszczegółowienia w uchwale, jednak tylko w tej części, w której nie zostały uregulowane w ustawie jako akcie wyższego rzędu.

Zasadnicza zmiana, która uwzględniona została w projekcie uchwały, dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „*lokal socjalny*” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii: „*najmu socjalnego lokalu*”. W miejsce uchylanego pojęcia „*lokalu socjalnego*” wprowadza się najem socjalny lokalu. Przez umowę najmu socjalnego lokalu rozumie się umowę najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Drugą ważną zmianą jest zgodnie z zapisami ustawy wyliczanie dochodu gospodarstwa domowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21.czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.)

Kolejną istotną zmianą jest wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwale, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek

samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Wprowadzenie możliwości przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego pomoże w rozszerzeniu oferty pomocy mieszkaniowej skierowanej do osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym.