

**UCHWAŁA NR VII/112/19
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 24 kwietnia 2019 r.

**zmieniająca uchwałę, w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1234 z późn. zm.), Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XLI/718/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 sierpnia 2013r., w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn (Dz.Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2013r., poz. 2703 z późn. zm.), wprowadza się następujące zmiany:

1) §1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn, w tym najmu socjalnego lokali.”;

2) w §2:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) „ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 1234 z późn. zm.),”;

b) uchyla się pkt 3,

c) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) „dochodzie” - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 180 z późn. zm.)”.

3) w §3:

a) w ust. 1 po wyrazach „gospodarstwie wieloosobowym” kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje następującą treść: „z zastrzeżeniem §6b ust. 1 pkt 3”;

b) uchyla się ust. 2,

c) dodaje się ust. 8 o następującym brzmieniu:

„8. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu:

1) do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2) do 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym”.

4) w §4 ust. 1 dodaje się pkt 4 o następującym brzmieniu:

„4) spełnienie na dzień złożenia wniosku kryteriów dochodowych, o których mowa w §3 ust. 1.”;

5) po §6a dodaje się §6b o następującym brzmieniu:

„§ 6b. 1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, Prezydent Olsztyna może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą znajdującą się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej ze względu na stan zdrowia, bądź stan zdrowia członków rodziny, której nie przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań Komunalnych, poprzedzonej potwierdzeniem warunków zamieszkiwania. Warunkiem wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu jest:

1) zamieszkiwanie na terenie Olsztyna od co najmniej 10 lat do chwili złożenia wniosku,

2) nieposiadanie przez wnioskodawcę oraz osoby wspólnie zamieszkujące z wnioskodawcą, z którymi wnioskodawca ubiega się o lokal, tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,

3) spełnienie kryterium dochodowego, o którym mowa w §3 ust. 1, przy czym warunki dochodowe, o których mowa w §3 ust. 1 uznaje się za spełnione, jeżeli dochód na osobę nie przekracza kwot, o których mowa w tym przepisie więcej niż o 10%,

4) stan zdrowia uzasadniający przyznanie lokalu mieszkalnego, potwierdzony orzeczeniem o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 511 z późn. zm.).

2. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony na warunkach, o których mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły lub darowały lokal lub budynek mieszkalny.”;

6) Tytuł Rozdziału 3 otrzymuje brzmienie: „Najem socjalny lokali”;

7) w §10:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nabyły prawo do takiego najmu na podstawie orzeczenia sądowego.”;

b) w ust. 2:

- wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje ponadto osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu oraz:”;

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek opiekuńczo - wychowawczych, a wnioski o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu złożyły nie później niż 2 lata od dnia uzyskania pełnoletności lub - w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności nadal pozostawały w placówce opiekuńczo - wychowawczej, wnioski o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu złożyły nie później niż 2 lata po ich opuszczeniu.”;

c) w ust. 3 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„3. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.”;

d) ust. 4 uchyla się,

e) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Umowy najmu socjalnego lokali zawierane są na okres nie dłuższy niż 3 lata z możliwością ich przedłużenia na kolejny okres, o ile nadal spełnione zostaje kryterium dochodowe, określone w ust. 3 i osoby zajmujące lokal nie naruszają zasad porządku domowego oraz nie posiadają zadłużenia w opłatach za zajmowany lokal, z uwzględnieniem postanowień §11 i §12.”;

8) §11 otrzymuje brzmienie:

„§ 11. Gmina może przedłużyć umowę najmu socjalnego lokalu osobie, której dochód przewyższa kwoty, określone w §10 ust. 3 lecz nie jest wyższy od kwot, o których mowa w §3 ust. 1, jeżeli wnioskodawca lub członek jego rodziny wspólnie zamieszkujący pozostaje w kręgu osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i nie narusza zasad porządku domowego oraz na bieżąco reguluje opłaty z tytułu użytkowania lokalu.”;

9) §12 otrzymuje brzmienie:

„§ 12. Gmina może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z osobą, nieobjętą dyspozycją §11, której dochód przewyższa kwoty, określone w §10 ust. 3 lecz nie jest wyższy niż kwoty, o których mowa w §3 ust. 1, jeżeli wnioskodawca lub członek jego rodziny wspólnie zamieszkujący pozostaje w szczególnie trudnej sytuacji życiowej lub rodzinnej, a zawarcie umowy jest szczególnie uzasadnione ze względu na zasady współżycia społecznego.”;

10) §13 otrzymuje brzmienie:

„§ 13. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal będący przedmiotem najmu socjalnego lokalu, jeżeli najemca nie posiada zadłużenia za zajmowanie lokalu, nie narusza zasad porządku domowego oraz na bieżąco reguluje opłaty z tytułu użytkowania lokalu, a ponadto:

1) dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu komunalnego, oraz

2) standard zajmowanego lokalu spełnia warunki lokalu komunalnego (jest lokalem samodzielnym z pełnym wyposażeniem), i

3) najemca lokalu podniósł - w uzgodnieniu z Administratorem lokalu - standard zajmowanego lokalu.”;

11) §14 otrzymuje brzmienie:

„§ 14. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie przysługuje osobom, które:

1) zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny,

2) opuściły dobrowolnie dotychczas zajmowany lokal,

3) opuściły dotychczas zajmowany lokal komunalny, nie dokonując z Administratorem rozliczenia zobowiązań, wynikających z zajmowania lokalu.”;

12) §16 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W celu realizacji powyższej zamiany najemca składa pisemny wniosek oraz dokumenty potwierdzające zasadność zamiany ze względu na stan zdrowia, tj.:

1) orzeczenie o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 511 z późn. zm.),

2) inne dokumenty, np. zaświadczenia lekarskie, wypisy ze szpitala z epikryzą, potwierdzające ciężką, przewlekłą chorobę.”;

13) w §23:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, z zastrzeżeniem ust. 2.”,

b) w ust. 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„2. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego lokalu na inny lokal, spełniający warunki, o których mowa w art. 22 ustawy, po spełnieniu przez wnioskodawcę jednego z niżej wymienionych warunków:”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 2 jest utrzymanie dotychczas zajmowanego lokalu w nie pogorszonym stanie technicznym oraz brak zaległości w opłatach za zajmowany lokal.”.

14) po Rozdziale 6 dodaje się Rozdział 6a i 6b w brzmieniu:

„Rozdział 6a.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb, wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 26a. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

1) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,

2) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany w budynku wyposażony w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,

3) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,

4) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,

5) W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą,

6) W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 511 z późn. zm.), wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę,

7) W przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

Rozdział 6b.

Zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2017r., poz. 1769 i 1985 oraz z 2018r., poz. 650 i 700) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2017r., poz. 697, 1292 i 2217 oraz z 2018r., poz. 107 i 416).

§ 26b. Określa się zasady przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego:

- 1) Gmina może przeznaczać, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2017r., poz. 1769 i 1985 oraz z 2018r., poz. 650 i 700) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2017r., poz. 697, 1292 i 2217 oraz z 2018r., poz. 107 i 416), wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Olsztyn.
- 2) W celu realizacji zadań, o których mowa w pkt 1, jednostka samorządu terytorialnego składa do Wydziału Zdrowia, Polityki Społecznej i Organizacji Pozarządowych Urzędu Miasta Olsztyna, umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne.
- 3) Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w pkt 1, podejmuje Prezydent Olsztyna na wniosek Wydziału Zdrowia, Polityki Społecznej i Organizacji Pozarządowych Urzędu Miasta Olsztyna, po uzyskaniu opinii Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych.”;
- 15) w §27 ust. 7 otrzymuje brzmienie:
„7. Postanowienia ust. 1-6 nie mają zastosowania do lokali będących przedmiotem najmu socjalnego lokalu.”;
- 16) w §29:
 - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu rozpatrywane są przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych, zwaną dalej „Komisją”.”;
 - b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
„4. Wnioski o poprawę warunków mieszkaniowych w drodze zamiany, wnioski osób ubiegających się o najem socjalny lokalu oraz wnioski osób ubiegających się o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony, o których mowa w §6b, rozpatrywane są w miarę potrzeby, nie rzadziej niż raz na kwartał.”;
 - c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:
„5. Komisja dokonuje ustalenia projektu listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony oraz opiniuje wnioski osób ubiegających się o najem socjalny lokalu - spośród wniosków spełniających kryteria określone w §3 i §10 ust. 2 pkt 2, 3, 4 oraz ust. 3 i 4 oraz opiniuje wnioski osób, o których mowa w §6b.”;
 - d) ust. 9 otrzymuje brzmienie:
„9. Dopuszcza się 1 - krotną odmowę przyjęcia lokalu. Odmowa skutkować będzie przesunięciem na ostatnią pozycję w kolejce oczekujących na lokal w grupie określonej ilością członków gospodarstwa domowego. Odmowa drugiej propozycji skutkować będzie skreśleniem z listy, a ponowny wniosek rodziny o przyznanie lokalu rozpatrywany będzie zgodnie z procedurami określonymi w niniejszej uchwale.”;
 - e) w ust. 11:
 - wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„11. Poddawanie kontroli społecznej wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu odbywa się poprzez:”;
 - pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) działalność Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań Komunalnych jako organu opiniodawczego w sprawach, o których mowa w §3, §4, §5, §6, §6a, §6b, §7, §8, §10 ust. 2 pkt 2, 3, 4 w zw. z ust. 3 i ust. 5, §11, §12, §13, §15, §16, §23, §25, §26, §27a i §28.”;

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

Robert Szewczyk