

**RADA MIEJSKA
w Olsztynie**

U C H W A Ł A Nr VII/70/94

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 28 grudnia 1994 r.

w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi powinny być zawierane umowy najmu.

Na podstawie art.5 ust.3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 105,poz.509) Rada Miejska w Olsztynie **u c h w a ł a** co następuje :

§ 1

Artykuły powołane w uchwale oznaczają artykuły ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 105,poz.509).

§ 2

- 1.Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art.5 ust.1 ustawy.
- 2.Mieszkaniowy zasób Gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

§ 3

1. 1) Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Gminy mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności mieszkańcom Olsztyna, osobom które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.
- 2) Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się :
 - osoby samotne, których średni miesięczny dochód w okresie ostatnich 3 miesięcy nie przekracza 150% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do wynajmu lokalu
 - rodziny, w których średni miesięczny dochód w okresie ostatnich 3 miesięcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do wynajmu lokalu

- 3) Zawarcie umowy najmu mieszkania może nastąpić także na rzecz osoby stale zamieszkującej w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, jeżeli spełnia ona warunki określone w pkt. 2.
 - 4) Do dochodu miesięcznego, o którym mowa w pkt 2 wlicza się wszystkie przychody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, pomniejszone o koszty uzyskania przychodów. W przypadku przychodów, od których odliczane są koszty ryczałtowe ich uzyskania, dochód ustala się po odliczeniu tych kosztów.
 - 5) Do dochodu zalicza się w szczególności dochody z tytułu :
 - a) pracy, działalności gospodarczej, umów zlecenia lub o dzieło,
 - b) zasiłków pielęgnacyjnych, rodzinnych i wychowawczych oraz dodatków dla sierot zupełnych,
 - c) zasiłków otrzymywanych z powodu odbywania przez członka gospodarstwa domowego służby wojskowej lub zastępczej,
 - d) środków za rozłąkę i innych świadczeń wypłacanych załogom pływającym,
 - e) pomocy bezzwrotnej z zakładowego funduszu świadczeń socjalnych na pokrycie wydatków na mieszkanie,
 - f) prowadzenia gospodarstwa rolnego : dochód ten ustala się z zastosowaniem hektarów przeliczeniowych według zasad określonych w przepisach o podatku rolnym,
 - g) alimentów, stypendiów, dywidend, emerytur i rent, w tym zagranicznych,
 - h) oszacowane przez wnioskodawcę dochody z tytułu ryczałtu ewidencjonowanego i karty podatkowej,
 - i) inne okresowo uzyskiwane dochody, np. z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości i ich części, praw autorskich, wykonywania wolnych zawodów itp.
2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom sprawującym opiekę nad głównym najemcą mieszkania na podstawie ważnie zawartych przed dniem 12 listopada 1994 r. umów o opiekę w zamian za mieszkanie, pod warunkiem, że nie posiadają one prawa do innego lokalu mieszkalnego.

§ 4

Ustalenie pierwszeństwa osób, którym Gmina wynajmować będzie lokale

mieszkalne odbywać się może przy pomocy programu komputerowego, do którego wprowadza się niezbędne dane z ankiety wypełnionej przez ubiegającego się o mieszkanie. Dane zawarte w ankiecie są punktowane i suma punktów będzie stanowiła o pierwszeństwie najmu lokalu. Wzór ankiety oraz określenie wartości punktowej warunków ubiegającego się o najem lokalu mieszkalnego stanowi załącznik do uchwały.

§ 5

Niezależnie od warunków określonych w § 3 lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane :

- 1) zstępnym, wstępnym i pełnoletniemu rodzeństwu, którzy stale zamieszkiwali z głównym najemcą. Najem ten może nastąpić po uprzednim rozwiązaniu umowy najmu z dotychczasowym najemcą. Nie dotyczy to osób, które do chwili opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę mają tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego oraz osób, które mogą być przekwaterowane z dotychczasowym najemcą, jeżeli powierzchnia pokoi na osobę otrzymywanego przez dotychczasowego najemcę mieszkania jest większa niż 5 m²,
- 2) osobom sprowadzanym do Olsztyna z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadanyimi kwalifikacjami, jeżeli osobom tym nie można zapewnić mieszkania spółdzielczego, za zgodą Zarządu Miasta Olsztyna,
- 3) pracownikom wytypowanym przez zakład pracy, jeżeli na terenie tego zakładu znajdują się mieszkania wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 6

Bez względu na wysokość dochodu lokale, o których mowa w § 2 mogą być również wynajmowane osobom :

- 1) podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego
 - a) z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) z budynków przeznaczonych do naprawy na okres jednego roku,
 - c) z budynków przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji,
 - d) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - e) zobowiązanym do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - f) opróżniającym lokal właściciela prywatnego na skutek rozwiązania umowy w trybie art. 56 ust. 5 i 6 ustawy,

g) o których mowa w art.58 ust.2 - pod warunkiem przejęcia przez Gminę mieszkania zakładowego i art.58 ust.3 ustawy.

2) dokonującym:

a) przebudowy lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, rozbudowy lub zabudowy budynków we własnym zakresie i na swój koszt - na warunkach zawartych w oddzielnej umowie, wyrażonej w formie pisemnej,

b) remontu kapitalnego lub odbudowy zniszczonego lokalu, we własnym zakresie i na swój koszt na warunkach zawartych w oddzielnej umowie - w formie pisemnej,

3) w przypadkach wymienionych w pkt. 2 lit.a i b uwzględnia się czasokres oczekiwania, aktualne warunki mieszkaniowe i warunki finansowe tych osób.

§ 7

1. W przypadku zajmowania przez najemców mieszkań ze wspólnym korzystaniem z jednej kuchni, łazienki i przedpokoju (wspólnota mieszkaniowa) Gmina, w miarę posiadanych możliwości, przydzielać będzie mieszkania samodzielne.
2. W przypadku zwolnienia mieszkania zajmowanego dotychczas przez kilku najemców (wspólnoty mieszkaniowe) o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² Gmina wynajmować je będzie rodzinom wieloosobowym lub osobom, które stać na opłatę czynszu wolnego.

§ 8

Zamiana mieszkań może być dokonana za zgodą wynajmującego oraz po spełnieniu warunków ustalonych przez wynajmującego w odrębnej umowie sporządzonej w formie pisemnej. Wynajmujący waraży zgodę na zmianę mieszkania, jeżeli zmiana taka nie naruszy interesów najemców i jest korzystna dla Gminy.

§ 9

1. Lokale odpowiadające warunkom określonym w art.27 ustawy będące mieszkaniowym zasobem Gminy mogą być przydzielone jako lokale socjalne.
2. Zarządcy budynków wyznaczają z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale, które po opróżnieniu oddawane będą w najem jako lokale socjalne i założą ich ewidencję.

3. Pierwszeństwo do wynajęcie lokalu socjalnego przysługuje osobom określonym:
- 1) w art. 36 ust.2 ustawy
 - 2) w uchwale nr VI/51/94 Rady Miejskiej w Olsztynie z 30 listopada 1994 r. w sprawie ustalenia pierwszeństwa osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego oraz stawki czynszu za najem tych lokali.
4. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane w następnej kolejności osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku a średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych.

§ 10

Lokale, do których stosuje się czynsz wolny będą oddawane w najem w drodze przetargu osobom, które:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego mieszkania,
- 2) wykażą, że ich dochód zabezpiecza płacenie czynszu wolnego.

§ 11


Wynajmowanie lokali mieszkalnych z wyłączeniem lokali, do których stosuje się czynsz wolny odbywa się przy udziale społecznej Komisji d/s Mieszkań Komunalnych powołanej przez Zarząd Miasta Olsztyna.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Olsztyna.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Bogdan PIERECHOD